CMHC — HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with all levels of government, public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of rental housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Subscribe to *CMHC Housing Outlook, National Edition* in electronic (PDF) format. Each edition is e-mailed directly to you the day of release. No more waiting two to three weeks to get the printed edition!

You can subscribe on-line through the CMHC website at:
www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/mktinfo/store/ National Market analysis.html#ho

You can also subscribe or enquire about the status of your current electronic subscription by contacting us by e-mail at Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca, call 1-613-748-2006 or fax 1-613-748-2156.

Annual Subscription (4 issues): $120 + GST
Single issue: $40 + GST

To subscribe to the printed format, call 1-800-668-2642. Outside Canada call 1-613-748-2003 or fax 1-613-748-2016.

The Forecast for this issue was completed in July 2003.

The *CMHC Housing Outlook, National Edition* is your national sales, marketing and planning tool.

The next edition is the Fourth Quarter 2003 and is planned to be released in November.

To learn about other valuable CMHC information products, visit the CMHC home page at www.cmhc.ca.

MLS®
The term MLS® stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© Canada Mortgage and Housing Corporation, 2003.
All rights reserved. Canada Mortgage and Housing Corporation hereby grants permission to the subscriber to produce one electronic copy and to print one hard copy for the subscriber's personal use only. No part of this publication may be reproduced, modified, or redistributed in any form or by any means, for any purposes (including but not limited to sales) other than those noted above, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2003-Q03

National Housing Outlook

In Detail

Single starts have peaked

Single detached starts peaked in 2002 at levels not seen since 1989. Starts were slightly over 125,000 units, up 30.6 per cent from the previous year. Construction of new single detached homes will remain strong this year, however, a slowing economy will lead to a gradual retrenchment in the level of starts over the remainder of this year continuing into 2004. For 2003 we expect single starts to reach 119,000, down 5.1 per cent from last year and 111,900 units in 2004. Single starts will be lower across the country except in British Columbia, Saskatchewan and Quebec.

In 2002, demand for housing far exceeded the supply. A shortage of new listings on the resale market forced many homebuyers to turn to the new home market in order to fill their housing needs. The resulting strong demand for new homes led to trade labour shortages in some centres, increasing the time required to complete the construction of a new home. Looking ahead, the market will move toward a better balance between the number of people looking to buy a home and new listings of existing homes for sale. Therefore, there will be less spillover of buyers into the new home market.

Multiple starts will gain share

Since 1998, apartment starts have been the fastest growing segment of the multiple dwelling market. Most of the apartment units started were condominiums. In 2002, there was a significant pick-up in starts in owner-occupied semi-detached and row markets, reflecting increased demand by homebuyers for relatively more affordable new home types. We expect the growing share of multiple dwellings to continue into 2003 with starts increasing to 84,200 units, up 5.7 per cent from 2002. Multiple starts will taper off in 2004, declining to 76,400 units reflecting the eventual rise in mortgage rates late this year.

MLS® sales poised for another solid performance in 2003

MLS® sales reached an all-time high in 2002, reaching 421,227 units. Given slower than expected economic growth, we expect the resale market to cool slightly in 2003. Nevertheless, data available for the first half of 2003 suggest that, while activity is not keeping pace with 2002, it remains very strong. Resales will fall 6.2 per cent to reach 394,700 units, making 2003 the second strongest year on record. Resales will fall in 2004 by 4.2 per cent to slightly over 378,000 units.

Price pressures will continue

Tight resale markets in some centres are expected to keep upward pressure on house prices in the near term. However, supply will increase in the form of new listings as potential sellers are drawn into the market by recent strong price increases. With demand easing slightly this year and next, the market will move closer to a balanced position causing price gains to moderate relative to last year's pace. Nevertheless, house prices will continue to increase faster than the general rate of inflation with a 7.4 per cent increase in 2003 and a 4.4 per cent increase in 2004.

Spotlight: Mortgage rates at their lowest level in over 40 years

Low mortgage rates boost sales of new and existing homes, which benefit builders and real estate agents. These low rates are good news for home buyers because they reduce the cost of home ownership and continue to support the demand for housing.

The five year mortgage rate has dropped to its lowest level in over four decades. Inflation adjusted mortgage rates are at the lowest levels since 1980, keeping housing markets strong.

Source: CMHC, Bank of Canada

Contact: Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

104-02607/

Trends Impacting Housing

Economic Growth has Slowed

Growth in the Canadian economy slowed in the second half of 2002 and remained weak in the first quarter of 2003 when real GDP grew by 2.4 per cent at annual rates. The weak spot was the trade sector. Exports fell sharply while imports edged up. Growth in final domestic demand, which excludes imports and exports, was much stronger, advancing 3.9 per cent (annual rate) in the first quarter of 2003. The red flag is that the largest contributor to the growth in domestic demand was the build-up in business inventories. This build-up in inventories will diminish and consumption will slow, resulting in lower production in the quarters ahead. Taking all of this information into account, we expect the weak growth in the Canadian economy to persist into the second quarter. Indeed, this is confirmed by the monthly GDP data, which indicated that the economy actually contracted in April. As a result, we've revised our forecast for real GDP growth in 2003 down to 2.1 per cent and three per cent in 2004.

Demographic shifts are leading to social transformations. The immigration targets for 2003 are for between 220,000 and 245,000 immigrants, however year to date data has been running at levels more consistent with under 200,000 arrivals. Immigrant housing demand tends to be initially for rental with movement into ownership after arrivals become firmly established. As for household composition, the 2001 Census revealed additional demographic shifts that could have a significant impact on housing. There has been an increase in one- and two-person households and a decline in larger households. Also, a larger proportion of young adults are living with their parents -- an increase of 14 per cent since 1996.

In the US, economic indicators are mixed. Consumer confidence has surged recently based on optimism with respect to the economic outlook -- consumer confidence with respect to current conditions is not favourable. There has been less than adequate job growth in the US and the mortgage refinance backed consumer spending has likely run its course. However, interest rates are at very low levels and the lower US dollar is making American made goods more competitive. Furthermore, the fiscal stimulus package should boost growth in the later half of the year, nevertheless, prospects for second quarter growth remain bleak.

One of the key risks that could jeopardize our economic forecast would be a continued appreciation of the Canadian dollar, which would make our exports less competitive and would worsen our trade balance and stifle economic growth. The Canadian dollar is still strong, but has come down from its peak in mid-June. Further deterioration in the US economy is another key area of risk. Expenditures on durable goods, one of the most interest rate sensitive components of consumer spending,, and despite low interest, has fallen in the last two quarters. If the US consumer's need for new cars, appliances and homes is becoming satiated, further stimulus from monetary and fiscal policy will be less effective than in the past. Canada would be affected through a lower demand for its exports.

Mortgage Rates are at 47 Year Lows

The Bank of Canada lowered its target for the overnight lending rate by 25 basis points on July 15th to 3.0 per cent. Previously the Bank had held rates steady at the June 3rd announcement date after two consecutive increases of 25 basis points in March and April. More subdued inflation, uncertainty surrounding the US outlook, the impacts of the appreciating Canadian dollar and Severe Acute Respiratory Syndrome (SARS) were behind the Bank of Canada's decision to ease monetary conditions. The Bank of Canada feels that these factors will lead to weak Canadian growth in the second quarter and softness in the third quarter. As a result, it is unlikely that the Bank will increase short-term interest rates before October of this year.

While mortgage rates are expected to start rising slowly by end of this year, they will remain low by historical standards. Currently, the five-year closed mortgage rate is at 47 year lows. The one-year mortgage rate is expected to be in the 4.75 to 5.75 per cent range this year, increasing to the 5.75 to 6.75 per cent range in 2004. The five-year rate is expected to be in the 5.75 to 6.75 per cent range for 2003 rising to the 6.75 to 7.75 per cent range in 2004. Low interest rates, which reduce the carrying cost of a mortgage will contribute significantly to demand for home ownership this year and next.

Employment & Income Continue to Grow

A record 560,200 jobs were created in Canada in 2002, however, the rate of job creation slowed in the first half of 2003. The unemployment rate at 7.7 per cent is low from a longer term perspective but high relative to the last three years. However, the share of the population actively participating in the labour force is near an all-time high as is the proportion of people in the population that are employed. Therefore, we feel that the labour market in Canada is tight and that future employment growth will be more in line with labour force growth. Employment is forecast to grow by 2.2 per cent in 2003, slowing to 2.1 per cent in 2004. Real after tax income has grown rapidly since 1997, however, growth slowed recently due to the run-up in inflation. Nevertheless, income growth and tight labour markets will continue to help support housing demand.

Consumer Confidence is High

Consumer confidence in Canada remains at relatively high levels, however, it has fallen relative to its peak reached in June 2002. Recent surveys reveal that the percentage of people who feel that now is a good time to buy big ticket items has increased and that consumers are optimistic about the future. The optimism of Canadian consumers, will give them the confidence to make major purchases, which will help support housing demand in the near term.

Contact: Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

Key factors and their effects on residential construction

Factor	Comment	Impact 2003	Impact 2004
Mortgage rates	Mortgage rates are the lowest they've been in 47 years, providing a significant boost to housing demand. As rates start to rise by year end, some stimulus to housing demand will be removed.	++	+
Employment	Employment gains late in 2002 will support housing demand in 2003, but as job creation slows, so will housing demand.	+	=
Incomes	Incomes will benefit from rising wages, however, slower job growth in 2004 will restrain income growth.	+	=
Net migration	Large migration inflows since 1987 have boosted housing demand. The more recent decline in net in-migration due to geopolitical instability won't affect home ownership for many years.	+	+
Natural population increase	Natural population growth is slowing, which will cause household formation to slow over time. However, births that occurred 20 to 30 years ago are behind the small increases seen in home ownership today.	+	+
Consumer confidence	Consumer confidence remains strong and will continue to support housing demand.	+	+
Resale market	A better balance between new listings and buyers in resale markets will eventually temper the demand for new housing.	-	-
Inventories of new and unoccupied units	The low inventory levels of newly constructed, unoccupied dwellings stress the need for new construction to meet the demand.	+	+
Vacancy rates	Low vacancy rates in many centres should spur multiple starts. As vacancy rates rise this impact will moderate.	+	=

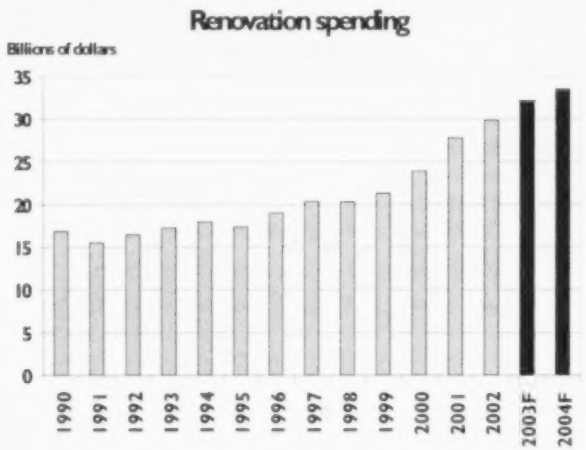
Contact: Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Renovation Forecast

Past strength in the resale market, robust housing starts and the effects of a strong job market typically drive renovation spending and will create strong growth for 2003. However, a modest rise in interest rates along with a cooling in the pace of job and resale market growth will generate moderate growth for 2004.

Short-term outlook

The economic growth of recent years and the strong performance of the housing market have enabled the renovation sector to progress at a steady rate since 1999. According to recent data revisions by Statistics Canada, the level of renovation activity was underestimated over the 1999 to 2002 period. For example, for 2002, renovation spending was revised-up from $24.8 billion to $29.8 billion in current dollars. CMHC expects that renovation spending will continue to increase in 2003 and 2004. Total spending on renovations is expected to increase 7.6 per cent to reach $32.1 billion in 2003. As activity in the resale market cools in 2004, so will growth in renovation expenditures. Spending is expected to grow by 4.4 per cent, reaching $33.5 billion in 2004.

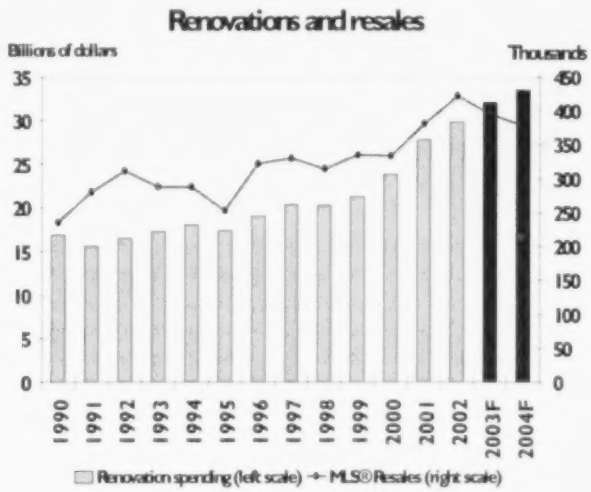


Source: CMHC Forecast 2003-2004, Statistics Canada

The strong economic growth that Canada has experienced provides a solid underpinning for renovation expenditures. Record sales of existing homes over the past two years and historically low interest rates combined with the growth in mortgage refinancing activities have provided a strong stimulus for renovation activity.

Past record levels in the resale market lead the way

Resales are a principal driving force behind renovation spending. The resale market reached record levels in 2002, with MLS® sales hitting 421,227, which surpassed the previous record set in 2001 by over 40,000 sales. The historical correlation between renovation and home resales is strong because households generally undertake renovations within the first three years after buying a house.



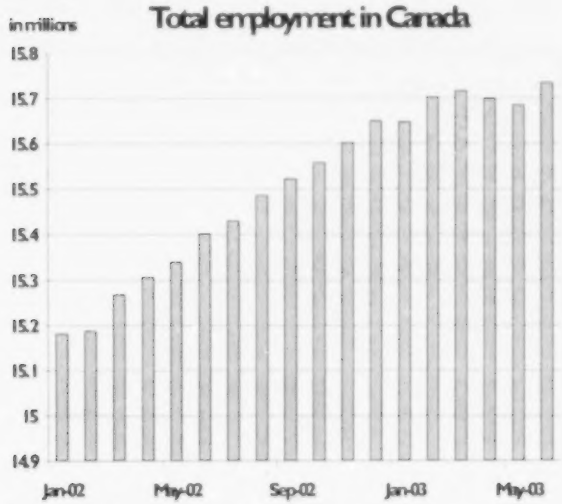
Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Statistics Canada

Sales of existing homes are expected to drop slightly from the previous year's record level by a modest 6.2 per cent, but will remain at a historically high level of 394,700 sales, the second highest in over 22 years. In 2004, the level of sales will drop a further 4.2 per cent, but at close to 378,200 homes will still remain high. Even with the declines forecast in MLS® sales for 2003 and 2004, growth in renovation spending is expected to increase in 2003. Record sales in 2002 and the continued high volume of activity in 2003 and 2004 will continue to provide a solid foundation for renovation activity, as many of these recently purchased homes will undergo renovations.

Contact: Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Strong job growth good for renovations

Solid job growth has generated steady income gains, which not only help finance renovation projects but boost consumer confidence to go ahead with the major expenditure that they entail. Therefore, the renovation market will continue to reflect the effects of the large amount of jobs created in 2002.



Source: Statistics Canada (LFS), CMHC

Atlantic: strong renovation market

The exceptional MLS® sales activity throughout Atlantic Canada in 2002 occurred despite a chronic shortage of active listings, seriously limiting the choice of homes available to prospective buyers. The consequence of this is that many buyers have purchased a home that is not quite what they want with the intent of renovating to better suit their needs. This continued shortage of active listings throughout 2003 will moderate the growth in renovation activity relative to the exceptional pace set in 2002, although the growth will remain strong by historical standards.

Quebec: very solid market

Renovation spending will post respective gains of 9.8 per cent in 2003 and 7.0 per cent in 2004, which is consistent with the recent CMHC ITBR survey that shows there is still a strong motivation to renovate among individuals. The recent strength in the resale market, historically low interest rates and the improvement in the job market are providing homeowners with the necessary financial means to undertake major renovation projects. The resale market is still in good shape in Quebec, though sales will be down from last year due to a lack of listings. In addition, house price increases will provide incentive to renovate, either as an alternative to facing a sellers market or for individuals who see a greater probability of recovering their renovation investment should they sell in the future.

Ontario: enduring strength

Strong employment growth and a tight resale market expected in Ontario will promote healthy renovation growth in 2003, with a slowdown in growth for 2004, reflecting moderately higher borrowing costs and a rising Canadian dollar that will dampen the growth impact of exports. Nevertheless, with a tight resale market, strong employment and increasing home prices, renovation growth is expected to be strong with 6.7 per cent growth in 2003 and 3.3 per cent growth in 2004.

Prairies: Saskatchewan and Manitoba take the lead in 2004

Renovation spending in Manitoba is expected to grow 5.3 per cent in 2003 and decline a bit to a modest growth of 2.1 per cent in 2004. A lack of listings in the resale market has encouraged renovation activity among individuals, especially in Winnipeg.

Saskatchewan is facing the same type of renovation spending as seen in Manitoba with the expected growth to be 5.4 per cent in 2003 and 2.1 per cent in 2004. Alberta will match the other two provinces in 2003 with renovation growth of 5.1 per cent and will experience renovation growth of one per cent in 2004.

British Columbia: a significant increase

Although small declines in resale activity are expected in British Columbia over the next two years, the level of resale activity will still be high in comparison with the levels reached in the previous years. British Columbia is a predominantly a sellers market with relatively high and rising house prices. This environment may prompt some individuals to stay in their homes and renovate, while others may take advantage of the sellers' market and move. People tend to undertake repairs and improvements before they sell and renovate after they buy. This suggests that spending on renovations is on a cyclical expansion and will increase in the next two years.

Contact: Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Renovation and construction expenditure

		Renovation			Construction		
		2002	2003	2004	2002	2003	2004
Newfoundland	($ millions)	517	538	555	264	247	248
	(% change)	1.7	4.1	3.1	41.3	-6.6	0.4
P.E.I.	($ millions)	121	125	128	93	86	76
	(% change)	8.1	4.0	2.4	19.6	-8.1	-11.5
Nova Scotia	($ millions)	971	1,033	1,079	598	526	528
	(% change)	10.8	6.4	4.4	21.4	4.1	0.4
New Brunswick	($ millions)	673	707	731	419	427	410
	(% change)	9.7	5.1	3.4	16.5	2.0	-3.9
Quebec	($ millions)	7,590	8,330	8,914	5,217	5,794	5,549
	(% change)	8.8	9.8	7.0	58.2	11.1	-4.2
Ontario	($ millions)	11,754	12,545	12,958	12,265	12,579	11,883
	(% change)	4.5	6.7	3.3	20.3	2.6	-5.5
Manitoba	($ millions)	962	1,013	1,034	433	405	407
	(% change)	15.1	5.3	2.1	25.4	-6.5	0.6
Saskatchewan	($ millions)	850	896	915	313	319	322
	(% change)	9.1	5.4	2.1	27.9	1.7	1.1
Alberta	($ millions)	2,713	2,852	2,880	4,603	4,390	4,088
	(% change)	9.9	5.1	1.0	32.3	-4.6	-6.9
British Columbia	($ millions)	3,640	4,003	4,311	3,220	3,669	3,846
	(% change)	7.1	10.0	7.7	24.7	13.9	4.8
Canada	($ millions)	29,791	32,056	33,461	27,427	28,442	27,358
	(% change)	7.1	7.6	4.4	29.0	3.7	-3.8

Source: Statistics Canada, CMHC forecast 2003 and 2004.

Renovation Expenditure Breakdown, Canada
(millions of dollars and annual percentage change)

	2002	2003F	2004F
Alterations & Improvements	22,008	23,705	24,808
%	7.1	7.7	4.7
Repairs	7,783	8,351	8,613
%	7.1	7.3	3.1
Total Renovations	29,791	32,056	33,461
%	7.1	7.6	4.4

Source: Statistics Canada, CMHC forecast 2003 and 2004.

CMHC Renovation Forecast Components

The figures presented in the CMHC forecast include renovation expenditures made by landlords and homeowners.

Alterations and improvements: Major projects leading to an increase in the value of the home, including expansions or modifications and the addition of new equipment.

Repairs: Regular maintenance tasks such as painting, caulking, or replacement of existing equipment.

Contact: Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

Overview

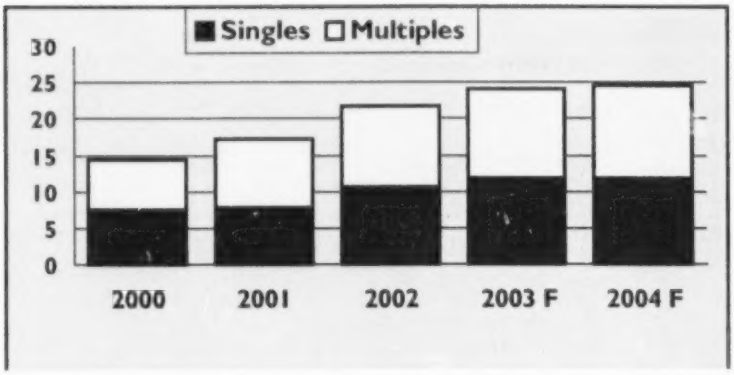
Housing Outlook Positive for BC

The outlook for the BC housing sector is for further expansion in 2003 and 2004. Economic growth in the province for 2003 is expected to be 2.0 per cent, on par with last year. Once again, weakness on the trade side of the economy will offset strength on the domestic side. Low interest rates will continue to stimulate residential investment and consumer spending. The appreciation of the Canadian dollar against the US currency will have a dampening effect on the province's export sector. At the same time, a stronger Canadian currency will help reduce consumer price inflation and keep interest rates low. By 2004, a pick up in the US economy will bolster demand for BC exports. As well, improved business conditions and confidence will result in increased investment in the province.

The key drivers of residential investment, including employment, mortgage rates and personal incomes, will support growth in the housing sector during the next two years. BC will record a net outflow of people to other provinces but this will be more than offset by gains in international migration. The province's population will grow in line with the national average of about one per cent per year. With employment up significantly in the first half of 2003 and a shift from part-time to full-time employment, housing in BC is on solid footing.

Momentum from 2002 will continue through 2003. As a result, housing starts will top 24,000 units this year and 24,600 units in 2004. This level of residential construction activity will be below the province's historical long-term average of 30,000 units.

B.C. Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Single starts, the most preferred type of housing, are set to increase to 11,750 units in 2003, a 9.5 per cent increase from 2002. Single starts will plateau near 12,000 units in 2004.

Multiple Starts: Very low apartment inventory levels in the major urban centres of Vancouver and Victoria will spur construction of multiples. Multiple starts will grow 12.9 per cent to 12,300 units this year and a further 3.7 per cent to 12,750 units in 2004.

Resales: Resale activity will slow in the next two years but remain at relatively high levels. Low mortgage rates will continue to support home buying throughout the province. Total MLS® resales will decline by 5.7 per cent in 2003, with a total of 78,000 houses changing hands, while MLS® resales in 2004 will reach 77,000 units, a decline of 1.3 per cent.

Prices: With low inventories of available housing, upward pressure on prices will continue even as the volume of resales declines. Established neighbourhoods continue to demand the highest prices in the market. The average price will increase to $250,000 in 2003, up about 5 per cent from last year. Prices are set to rise to almost $260,000 in 2004.

Provincial Highlight

The number of people employed in BC rose sharply in mid-2002 then reached a plateau in the first part of 2003. While there has not been much change in total employment for some months, there has been an underlying shift in the mix of jobs. Since December 2002, full-time employment increased significantly while part-time employment has fallen. This is indicative of changing labour market conditions as the economic recovery takes hold. In the next two years, the BC economy will add about 80,000 jobs, supporting further growth in BC's housing sector.

Contact: Carol Frketich (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Economic environment remains optimistic

After falling below the national average in 2002, Alberta once again is poised to lead the provinces in terms of economic growth. Increased spending in the energy sector will help the provincial economy expand by 3.3 per cent in 2003 and 3.5 per cent in 2004.

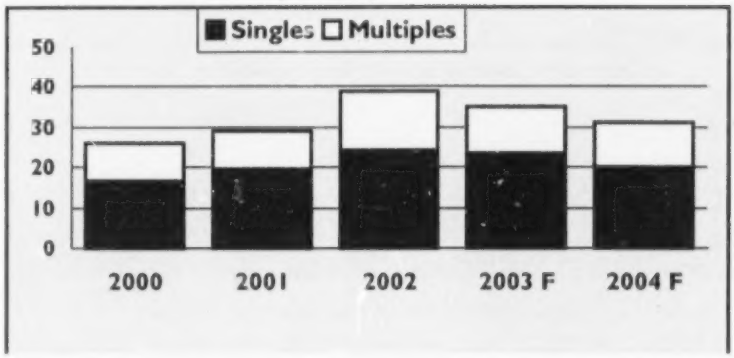
Despite the optimistic outlook, pockets of weakness exist in the economy. Lumber producers are being impacted negatively from the softwood lumber dispute with the United States. Meanwhile, the closure of beef export markets due to concerns over mad cow disease has forced some meat packing plants to curtail production and reduce their work force. Nearly 41 per cent of Alberta's beef is marketed outside of Canada. Prospects for overall economic growth would be even brighter if a solution to these issues was found in the near term.

The optimistic view is also reflected in the outlook for job growth. The provincial economy is anticipated to generate close to 90,000 new jobs through 2004. Job gains should be spread out across the province.

A healthy job market will be positive for rental and homeownership demand. Workers in the renter and home buying categories (20 to 44 years of age) will continue to hold full time jobs. Solid employment prospects will attract workers from other provinces and countries and further supplement housing demand.

The positive fundamentals will result in MLS® sales remaining close to the average of the past five years. Demand for new homes will also remain robust with 35,100 total starts this year and 31,200 in 2004. About two-thirds of these starts will be single-family homes.

Alberta Starts (000's)



In Detail

Single Starts: While Alberta's home building industry remains poised for good years in 2003 and 2004, the prospect of setting new records appears unlikely. Going forward, higher prices and greater competition from the resale market will reduce demand for new single-family homes. Nevertheless, single-family starts will still be slightly above the average of the past five years. In 2003, single-family starts will reach 23,500 units before falling to 20,000 units in 2004.

Multiple Starts: Multiple-unit construction is expected to total 11,600 unit this year, and 11,200 units in 2004. With prices rising in the new single-family market, condominium units will remain strongly in demand. Moreover, strong price increases for existing condominiums and a favourable outlook for rental markets will encourage developers to construct new multi-family units.

Resales: A healthy job market and continued population gains will sustain resale activity at high levels. However, possible mortgage rate increases and rising prices will cause monthly mortgage payments to increase through 2004. Higher carrying costs will inhibit the resale market from approaching the levels of activity seen during 2002. MLS® sales will drop from 51,042 units in 2002 to 49,000 units in 2003 and 45,000 units in 2004.

Prices: The resale market experienced double-digit price increases in 2002 as too many buyers were chasing after too few listings. There is now a balance between supply and demand. Through 2003 and 2004, price gains will come down to the single digit range.

Provincial Highlight

About 50 per cent of all Albertans are under the age of 35 compared to 45 per cent for the rest of Canada. On the other side of the age profile, nearly 23 per cent of the population outside of Alberta is over the age of 55. In Alberta, about 18 per cent of the population is over the age of 55.

However, this does not mean that in the future Alberta will not face the same pressure (such as rising health care expenditures, greater demand for Seniors housing) from an ageing population as the rest of the country. Rather, the pressures will surface a few years later in Alberta. A further examination of data reveals that Alberta's population has not defied the national trend of ageing. In 1981, only 23 per cent of the population was aged 45 years or more. In 2001, this share had risen to nearly 33 per cent.

Contact: Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Economic growth sustains housing markets

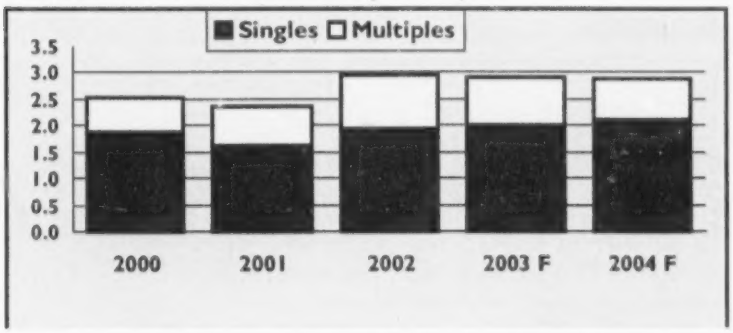
Economic growth will help sustain housing markets over the forecast period. Annual MLS® sales will remain stable at about 7,500 units while annual total starts will flirt with the 3,000 mark.

After contracting for two consecutive years, the Saskatchewan economy is poised to grow by 2.8 per cent in 2003 and three per cent in 2004.

Increased activity in the oil and gas sector will fuel investment spending in 2003. Higher crop production in 2003 will benefit export growth in 2004. The impact of government expenditures on economic growth will be neutral over the forecast period. The latest provincial budget calls for an average annual increase of 1.6 per cent in operating spending from 2002-03 to 2004-05.

Meanwhile, a low unemployment rate will help maintain consumer confidence and spending.

Saskatchewan Starts (000's)



Saskatoon and Regina will continue to gain in economic prominence over the rural centres. Over the past 15 years, the number of jobs in Saskatoon and Regina has grown at an average annual rate of 1.2 per cent and 0.9 per cent, respectively. Over the same period, total employment outside of these centres has contracted at annual pace of 0.3 per cent. Consequently, the two centres now account for about 47 per cent of all jobs in the province compared to 42 per cent in 1988.

The stronger economic performance of the two major cities will lessen the outflow of people to other provinces. Population and household growth in Regina and Saskatoon will be above the provincial average as these cities will continue to attract migrants from other parts of the province.

Demand for new homes will also remain robust with 2,925 total starts for this year and 2,900 in 2004.

In Detail

Single Starts: Demand for single-family homes in 2003 will keep pace with that seen in 2002. The market is supported by modest employment growth throughout the province but particularly in the cities of Regina and Saskatoon. Rural Saskatchewan is already showing signs of recovery from the weak agricultural situation in 2001 and 2002. In 2003, single-family starts will reach 2,000 units and rise to 2,100 units in 2004.

Multiple Starts: Condominium, life lease and rental housing starts will slow in the second half of 2003, as builders and developers concentrate on marketing of projects currently under construction to reduce inventories. Although in recent years the province has seen construction of a number of rental projects offering assisted living for seniors, the first significant rental projects designed for the open market are now under construction. Multiple-unit construction is expected to total 925 units this year, and 800 units in 2004.

Resales: The defining characteristic of Saskatchewan resale markets is a scarce supply of low price listings versus steady demand from first-time buyers. In the largest resale markets, the average number of days required to sell a listing is now less than 30 days. Despite these characteristics, major resale markets will remain balanced over the forecast period.

Prices: Average resale prices will experience growth, in excess of inflation in 2003 and 2004. An element of this growth will be due to homebuyers opting to buy higher priced homes due to the shortage of lower priced units. The average price of a resale home in the province will rise to $105,000 in 2003 and climb to $108,000 in 2004.

Provincial Highlight

Demand for multi-family housing in Regina and Saskatoon has pushed the volume of units under construction to their highest levels since the late 1980s. In Saskatoon, builders are involved in the construction of 745 units, a figure not matched since May 1988. In Regina, construction of 256 units is underway, the highest since August 1989.

Developers have found a ready market for multiple projects from early-retirees and seniors looking for a community where they feel sheltered and have freedom from home maintenance.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

Low interest rates sustain housing markets

Housing starts in Manitoba posted their best performance since 1989 with 3,617 units in 2002.

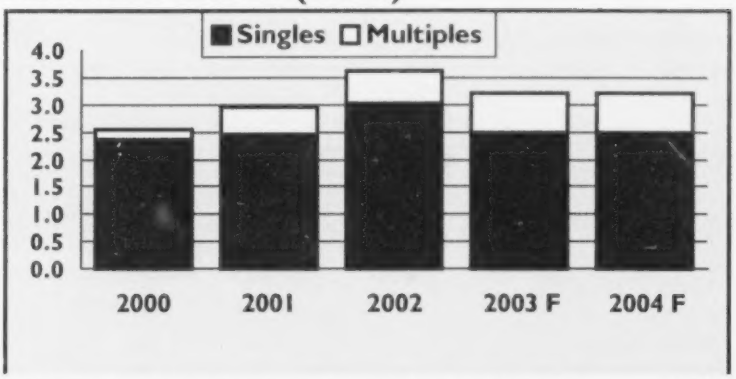
Low interest rates and a lack of supply in the resale market will continue to bolster housing starts over the next 18 months. However, builders will be hard pressed to match the performance of 2002. Total starts will remain stable at about 3,200 units in 2003 and 2004.

A weak U.S. economy and a higher Canadian dollar will dampen export growth over the forecast period. Accordingly, the forecast for economic growth has been lowered from about three per cent in 2003 and 2004 to 1.5 per cent in 2003 and 2.6 per cent in 2004. Higher levels of government capital spending will underpin the economic expansion.

Manitoba is attracting more international workers from other countries. However, the province continues to lose workers to Alberta and Ontario where average weekly earnings are about 20 per cent higher. Weaker economic growth will result in lower job growth in 2003. Job gains in the service sector will be offset by losses in the manufacturing and mining sectors. In 2004, a lack of skilled workers will hamper job creation.

Sluggish job growth and the loss of people to other provinces means that household growth will not be a major contributor to housing demand. The current forecast anticipates the number of households to increase at an average annual rate of about 0.5 per cent to one per cent.

Manitoba Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Single-family starts in the first quarter of this year were strong, maintaining the pace of growth set last year. Driven by existing orders, builders will continue to be busy for the remainder of the year. However, the results of recent months indicate that the monthly number of starts is beginning to fall below last year's pace. About 2,500 single-family starts are forecast in each of 2003 and 2004, close to the average of the past five years.

Multiple Starts: Multiple-family activity in Manitoba is characterized by spurts of activity. Two or three large projects can greatly influence the overall number of starts. One of the largest rental projects in recent years in Winnipeg is expected to break ground this summer. As well several life-lease and condominium projects are reaching their pre-sold unit objectives and will begin construction. About 700 multi-family starts are forecast in each of 2003 and 2004, slightly above the average of the past five years.

Resales: Demand will continue to outstrip supply in the Winnipeg resale market in 2003. Winnipeg accounts for about 90 per cent of the resale activity in the province. Sales are currently restricted by a lack of listings. Therefore the number of sales is expected to level out slightly below 11,000 units this year and next. The lack of choice in listings is also resulting in many buyers turning to the new home market as an alternative.

Prices: Sellers' market conditions will force buyers to purchase at list price or greater. The average resale price will surpass the $100,000 level in 2003.

Provincial Highlight

Recent building activity has eroded the serviced land supply in the City of Winnipeg, especially in the South West quadrant where several major subdivisions are nearing completion.

An opportunity to address this issue may present itself next year. About 65 hectares near the centre of the city will become available due to the relocation of the Kapyong Barracks in 2004. The Canada Lands Company (CLC) is negotiating with the Department of National Defense to redevelop the site. CLC intends to undertake a public consultation process that will lead to the land being developed as a sustainable community, similar to the Garrison Woods development in Calgary.

Contact: Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

Condominiums in vogue

Mortgage rates are near historic lows and are adding significant stimulus to housing demand. Overall, economic indicators are mixed. High inventories of goods and stagnant new order levels are keeping manufacturing industries pessimistic. However, consumers continue to spend money despite SARS and other economic concerns.

Employment growth, which is key to strong housing markets, will be at a three year high in Ontario in 2003. In the U.S, the composite leading indicator suggests that employment there has bottomed out. As the US recovers, demand for Ontario's exports will rise, but this will be partially offset by the rising Canadian dollar.

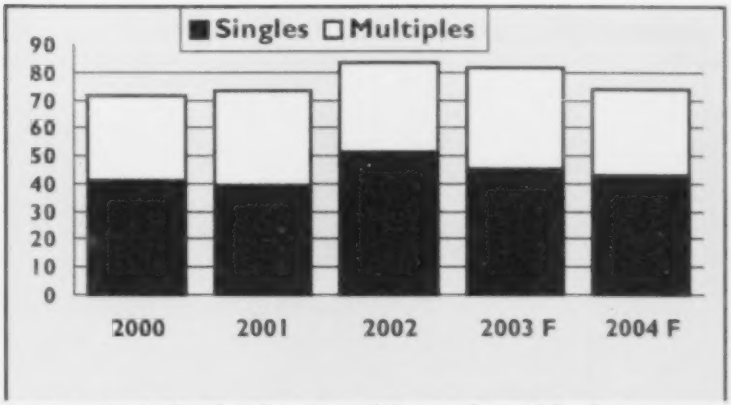
Immigration is the main source of population growth for Ontario. Initially new immigrants tend to settle in rental housing, however the longer they live here, the more their tenure choices resemble those of Canadians. Therefore, waning immigration over the past year will impact the demand for rental housing, while strong immigration in the decade prior will boost demand for home ownership for a few more years.

Most metropolitan resale markets are hot, but sales are below the levels seen at the start of last year. Sales to new listings ratios are firmly planted in sellers' territory. Price increases will continue to outpace inflation.

New home construction is strong and new home inventories are low. In most centres, land, labour and material costs are driving up the real prices of new homes. Freehold and condominium construction represents the bulk of multiple family home building activity. Rental construction is forecast to pick up slightly.

Total housing starts are expected to be above 81,000 this year and fall to around 74,000 units in 2004.

Ontario Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Low mortgage rates continue to fuel the relatively more expensive single detached home segment. Last year, single detached starts reached a 13 year high. Construction activity this year will still remain strong with 45,500 units. As prices and mortgage rate rise into 2004, single detached housing starts will pull back from 2002's record pace with 43,000 units.

Multiple Starts: A flurry of new condominium apartment presales in 2002 will fuel much of this year's multiple starts activity. First time buyers attracted by mortgage rates near historic lows, and investors fed up with the stock market, snapped up many of the units. Rental construction has also increased this year. Multiple starts will reach 36,000 units this year, and 31,000 units in 2004.

Resales: Strong sales were constrained by the limited number of new listings flowing onto the market. Many frustrated potential resale buyers turned to the new home market to meet their housing needs. New listings will push higher this year thereby increasing the selection for resale home buyers. Resales are forecast to remain brisk this year with 170,000 units and into 2004 with 160,000 units.

Prices: Home prices are high and rising. In some markets such as Ottawa, real inflation adjusted home prices are at their highest level ever, but the pace of price growth is anticipated to slow. With resales down marginally and new listings on the rise, price pressures will ease somewhat this year and into 2004. Look for the average resale home price to rise 8.2 per cent this year and an additional 5.3 per cent in 2004.

Provincial Highlight

Home sales in Toronto are high. Price increases have slowed compared to the near double digit hikes witnessed in 2002. The Toronto rental market has opened up, with the vacancy rate nearly tripling in 2002 to 2.5 per cent.

Canada's largest housing market continues to thrive despite a slight drop in consumer confidence. Economic uncertainties followed by Severe Acute Respiratory Syndrome (SARS) only resulted in a minor pause in Toronto's housing scene. Look for housing activity this year to nearly match last year's record setting pace as consumer's return with a vengeance.

Contact: Brent Weimer (416) 218-3329, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

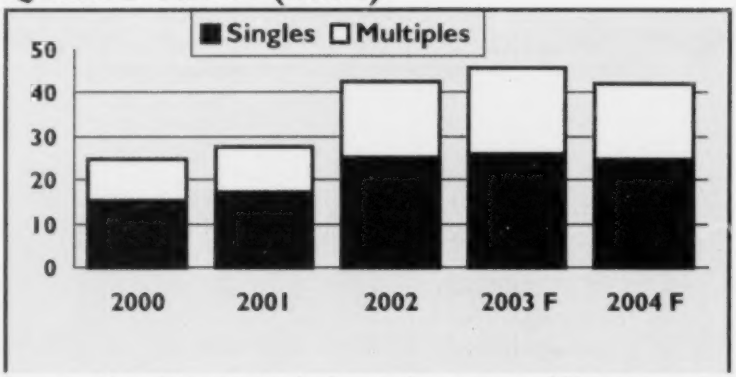
Overview

Demand Will Remain Similar in 2003

As the year's first results show, the economic and demographic factors, as well as the market situation that underpinned the growth in residential construction last year will continue to create an environment favourable to both the supply and demand of housing, and will lead to more than 45,000 housing starts in Quebec this year.

In 2003, the Quebec economy will suffer the effects of a temporary slowdown in the driving forces that were the source of the strong growth recorded last year. Despite the downswing in the employment market in the first quarter of 2003 and the uncertainty regarding the U.S. recovery, the consumer confidence level will remain fairly high. Consumer spending should continue to be maintained by the strong job growth of 2002, higher disposable incomes and relatively low interest rates. While private investment will start to rise shortly, this will be more than offset by falling public investment spending in Quebec this year.

Quebec Starts (000's)



In spite of weak foreign trade due to the stagnating US economy, the rapid climb in the value of the Canadian dollar and slumps in key sectors of the economy (air transport, automotive and some high tech niches), growth is still expected to rebound as the impact of these factors dissipate.

Against such a background, we are expecting a two per cent rate of growth in the provincial GDP for 2003. Employment will grow at a more moderate pace this year but will strengthen starting in 2004; the unemployment rate will hover around 8.8 per cent in 2003. Continued low mortgage rates in 2003 as well as increasing net migration and tight housing markets, will support strong residential construction and housing starts will climb to more than 45,000 units in 2003 edging down to 42,000 units in 2004.

In Detail

Single Starts: Economic conditions will certainly lead to a slowdown in demand, but the recent significant job creation, ongoing low mortgage rates and tight housing markets will continue to boost demand and buoy the construction of single detached homes. Starts are forecast at roughly 26,000 units in 2003 and 25,000 in 2004.

Multiple Starts: In 2003, the construction of multiple housing units in Quebec will continue to benefit from persistently tight rental markets, from the popularity of condominiums, which is growing in certain areas, and from a persistent demand for retirement housing, which is also tight. More than 19,000 mulitple unit starts are expected in 2003.

Resales: Despite low mortgage rates and the persistent choice limitation in the existing market, demand in the existing market will be influenced by dynamics similar to those seen in the single detached home market and will not be able to reach the record level seen last year. Approximately 61,000 sales are expected in 2003.

Prices: Even with lower sales expected for 2003 and 2004, the demand for existing homes will run into what remains a relatively tight supply. This will be reflected by resale markets that continue to be favourable to sellers and by persistent upward pressure on prices. We expect the average price in this market will exceed $140,000 in 2003.

Provincial Highlight

Having risen by more than 50 per cent in 2002 and by roughly 30 per cent to date in 2003, condominium construction is reaching new heights in Quebec (more than 6,000 starts in 2002). With characteristics conducive to urban living, condominiums are seen as a phenomenon of large cities and of Montréal in particular. Yet the latest housing start surveys conducted by CMHC reveal significant growth in projects for the condominium market, especially in the Québec census metropolitan area, as well as the appearance of construction sites in some small urban centres. In view of the change in occupancy mode that will result from population ageing and the Montréal moratorium on the conversion of rental properties into condominiums, housing construction in this market segment will be a phenomenon to be followed closely.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

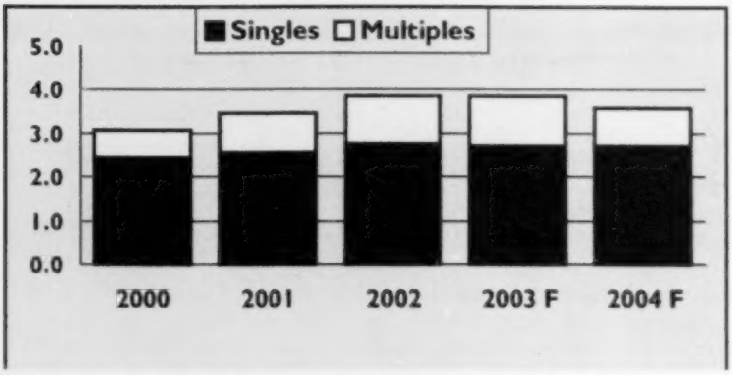
Overview

Capital projects to fuel provincial economic growth

Major capital projects such as the $400 million twinning of the TransCanada Highway and the $750 million conversion of the Coleson Cove Generating Station will fuel economic growth over the forecast period. However, the postponement of other significant projects, including the province's refurbishment of Point Lepreau nuclear power plant and the $500-million Canaport terminal, comes at the expense of growth. The slow recovery of the U.S. economy combined with the softwood lumber dispute also affect the province's economic growth. Weaker consumer confidence is already evident as retail and new motor vehicle sales in New Brunswick have declined significantly so far this year.

As a result, expect the provincial economy to grow by 2.0 and 2.5 per cent in 2003 and 2004 respectively, a pace that is slower than anticipated earlier this year.

New Brunswick Starts (000's)



Employment should also grow at the slower pace of 1.1 per cent in 2003 and 1.8 per cent in 2004. However, due to slower growth in the labour force, expect the unemployment rate to drop to 10.2 per cent by 2004.

Despite slower economic growth, low mortgage rates will continue to stimulate new home construction in 2003, matching last year's strong levels. However, expect residential activity to decline in 2004. The drop in housing starts will be due to a decline in multiple starts. Our current forecast indicates that total housing starts will reach 3,850 units in 2003 and 3,600 units in 2004.

In Detail

Single Starts: Builders were off to a slow start this year as they faced severe winter conditions. Expect single starts to bounce back in the second half of 2003, thanks to 47 year low mortgage rates. However, a spur of activity over the next few months may not be enough to bring single starts up to last year's levels. Low mortgage rates will also cause builders to be busier than expected in 2004. Our current forecast indicates 2,700 single starts in both 2003 and 2004.

Multiple Starts: Improved economic conditions and demand for new rental stock will boost multiple starts in Saint John over the next few years. Near record low vacancies will also stimulate multiple starts in Fredericton. When combined with a better year than expected in Moncton, multiple starts will reach a high of 1,150 units this year. However, expect multiple starts to drop to 900 units in 2004 due to fewer units in Moncton.

Resales: 2002 was a record year. Despite a slow start, there is no indication that 2003 will not maintain the trend. MLS® resales will reach a level of 5,150 units this year, and 5,300 units in 2004. Intra-provincial migration to all three larger centres and low mortgage rates will continue to stimulate sales, particularly in Fredericton where listings are abundant.

Prices: An expected rise in listings will ease the pressure on the currently tight resale market conditions and cause the average sales price to grow at a slower pace over the forecast period. Expect the average MLS® price to rise by 2.9 in 2003 and 1.5 per cent in 2004.

Provincial Highlight

The aging phenomenon and low borrowing costs are two key factors which will stimulate the construction of rental accommodations in New Brunswick over the next few years. An increased number of empty nesters and seniors has and will continue to boost demand for smaller and lower maintenance apartment units.

Low interest rates over the past few years have caused a substantial drop in borrowing costs for builders. As a result, high-end apartment starts in all three larger urban centres will remain strong in historical terms over the next few years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

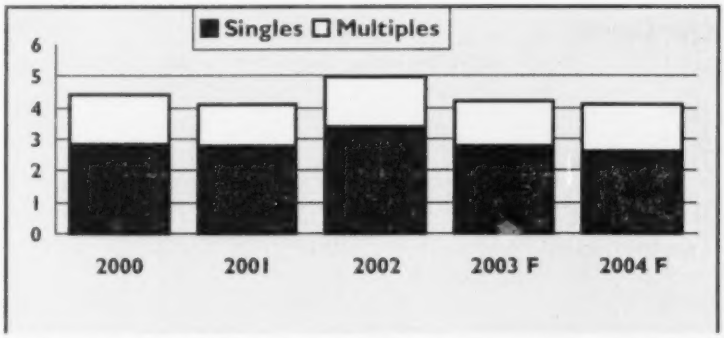
Overview

Total starts to fall in 2003

Housing markets around the province are already showing clear signs of descending from 2002's lofty peak- a trend that is expected to continue through the end of next year. Lackluster job growth, weak net migration and satiated consumer appetites will temper home ownership demand in 2003 and 2004, resulting in declines in both the new and existing homes markets.

Nova Scotia's economy is expected to grow only modestly over the next two years as retreating consumer spending offsets increasing business investment and production. While there are uncertainties in the Halifax Harbour Cleanup Project and in fledgling offshore oil and gas industry, the manufacturing sector is faring quite well and education facility construction is expected to accelerate over the next two years. However, the billion dollar provincial tourism industry is being adversely affected by concerns about SARS and lingering

Nova Scotia Starts (000's)



weakness in the global economy- not to mention the strengthening Canadian dollar, which is also dampening activity in the trade sector. Consequently, provincial GDP growth is forecast to fall to 2.1 per cent in 2003 and remain tepid at 2.2 per cent in 2004.

As home ownership demand continues to soften, existing home sales are expected to slide after surpassing the 10,000 sales mark last year. Furthermore, total housing starts are forecast to fall significantly this year and next with the bulk of the slowdown being felt by single-detached home builders. As a result, expect total housing starts to fall to 4,225 this year and 4,100 in 2004.

In Detail

Single Starts: With home ownership demand softening and existing home markets relaxing, single family home building is forecast to continue its downward trend over the next 18 months. Single starts will bear the brunt of the overall decline in the new homes market as activity returns to much more typical annual levels of 2,775 this year and 2,600 in 2004.

Multiple Starts: Multiple unit activity remains a bright spot in the new homes market. Rising single unit prices and increasing construction costs are expected to provide the necessary environment for continuing strength in the resurgent semi-detached, row and apartment market. Developers continue to introduce new high-end rental and condo projects in Halifax in response to steady growth in demand for apartment living. As a result, multiple unit starts are forecast to end the year at a very respectable 1,450 units in 2003 and 1,500 starts in 2004.

Resales: Existing home sales are expected to fall well below the 10,000 unit mark to 9,200 sales this year and 8,850 in 2004. A thin supply of homes for sale and already high list prices will discourage potential buyers, particularly once mortgage rates start to rise and monthly mortgage carrying costs rise accordingly.

Prices: Resale home price growth is forecast to decelerate to under 7 per cent this year and roughly 2 per cent in 2004 as demand fades. On the new home front, price growth is expected to remain strong motivated by tight trade labour conditions, and move-up buyer dominated new home market demand.

Provincial Highlight

A recent Statistics Canada report looking at the imported inputs used in provincial exports revealed that Nova Scotia's economy is the least vulnerable to changes in international export trade. According to Statistics Canada, by netting out imported inputs to exports, a clearer indicator of the dependence of provincial exports to value-added GDP can be determined. In 1999 Nova Scotia ranked 10th among the provinces with respect to the dependence of international export trade to GDP. With food products the largest component of the province's manufacturing shipments, it is not surprising that only 26 per cent of Nova Scotian exports contained imported inputs.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

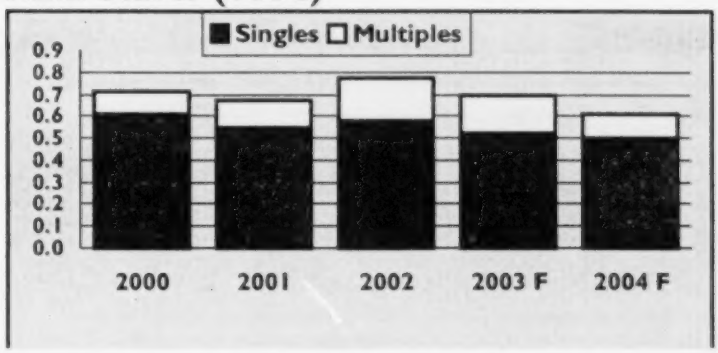
Overview

Multiple Starts to Drive Housing Starts in 2003

The provincial economy is expected to expand by 2.0 per cent in real terms in 2003, down from last year's pace. In 2002, the agriculture sector bounced back, following a drought and potato embargo brought on by the potato wart which plagued farmers in 2001, and cut production to about half of the previous year's levels. This resulted in the worst year for farm incomes on record, and stalled economic growth in 2001. Last year's recovery in the agriculture sector will benefit the food-processing companies this year as they rely on home-grown product instead of imports.

Over the forecast period, we expect a good potato crop with yields similar to those in 2002. Tourism will remain strong, thanks to an aggressive marketing campaign, a reputation as a safe family destination, and the close proximity to the United States. Employment and labour force growth on the Island will remain positive in both 2003 and 2004. The service sector should continue to experience employment gains over the forecast period, due to the Island's diversifying economy. New residential and non-residential projects will allow the construction sector to maintain the current level of employment.

P.E.I. Starts (000's)



Housing starts are expected to reach 700 units in 2003, a decrease of only 9.7 per cent from the decade high level reached in 2002. The strength in housing starts in 2003 is expected to come mainly from multiple starts in the Charlottetown area. In 2004 expect to see total housing starts soften again to 610 units, as multiple construction drops from the 2003 level.

In Detail

Single Starts: Single starts in 2002 reached their highest level since 1988. The construction of single homes is expected to remain strong in 2003 with 525 units being built, a decline of only 57 units from the 2002 level. In 2004, single starts will decline further, reaching 500 units.

Multiple Starts: Multiple starts in 2003 are expected to reach 175 units, a decrease of only 18 units from 2002. Multiple starts will not match 2002 levels, but will remain strong in historical terms. The majority of the multiple starts in 2003 will consist of a few large apartment style projects. In 2004 multiple dwelling start will fall to 110 units.

Resales: MLS® sales in PEI have hovered around the 1,200 mark for the past four years, and will continue to do so in 2003 and 2004. While demand for existing homes remains strong, the limited supply of listings continues to constrain sales.

Prices: A shortage of listings and a strong demand for existing homes in the province's urban centres fuelled strong price increases over the past few years. However, a higher ratio of first-time buyers will cause the average MLS® price to increase by a more modest 0.9 per cent in 2003 and 1.0 per cent in 2004.

Provincial Highlight

The federal government has recently taken the wraps off what is being billed as the most advanced and environmentally friendly building ever built by the government of Canada. The new five-storey, 11,000 square-metre structure will feature a green roof and photovoltaic cells, used to catch sunlight. It will also use rainwater in its cooling systems and then recycle that water to the plants located in the atrium. The building will cost more than $48 million. Construction is expected to begin in early 2004 and be completed by late 2005 or early 2006.

More than 400 federal employees will work at the centre, which will house a single-point of access to a variety of government services in downtown Charlottetown. The potential list of tenants includes ACOA, Citizenship and Immigration Canada, Correctional Services Canada, Status of Women, Veterans Affairs, Communication Canada, Canadian Heritage, Health Canada and the P.E.I. Federal Council.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland and Labrador

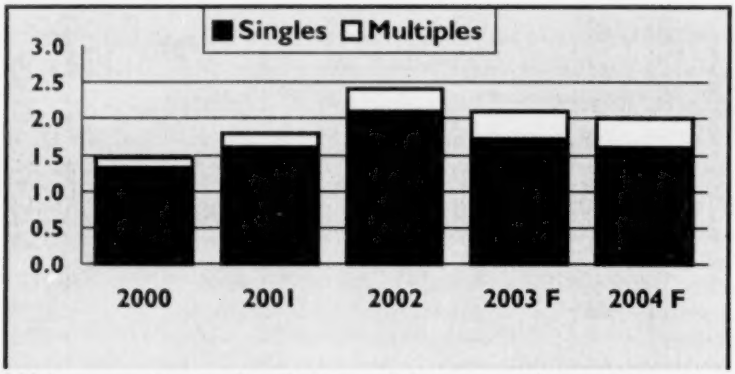
Overview

Economic Growth and Housing Demand to Moderate from Recent Highs

While the provincial economy will continue to expand this year and next, housing demand will not keep pace. Anticipated gains in offshore oil production and increased expenditures at both White Rose and Voisey's Bay will be the major contributors to overall growth. Despite the positive outlook, growth in real GDP will not approach the heights achieved in 2002. In particular, the numerous issues facing the troubled fishing industry will have the greatest impacts on economic growth. Closure of the cod fishery along the northeast coast and gulf regions for an indefinite period and the temporary shut down of the lucrative crab and shrimp fisheries this past spring will create much uncertainty and moderate economic output and housing demand. Expect provincial real GDP to increase 3.6 per cent this year. In 2004, economic growth will slow to 2.0 per cent, due mainly to the stabilization in oil production. Income and employment gains will remain on track, helping to fuel consumer spending, with much of the growth outside the oil and mining industries remaining service based. While income support programs will provide some short term relief to affected fishery workers, the absence of longer term job prospects will lead to further population declines. As much of the out-migration occurs in rural areas, urban centres, and in particular the St. John's region, will be less affected. Underlying strength in the St. John's economy will keep its housing market relatively strong, however, overall activity in the capital region is also expected to decline from the levels achieved in 2002.

Demand for new homes will be 2,100 starts for this year and 2,000 in 2004.

Newfoundland and Labrador Starts (000's)



In Detail

Single Starts: While rural areas will be hardest hit by the fishery downturn, a number of urban centres which service outlying communities dependant on the fishery, will also be impacted. When combined with rising home ownership costs, expect single-detached starts to taper off. Labour shortages and delays caused by the harsh winter are also going to be hard to make up this year. The growing shift towards multiple units such as condos, basement apartments and more affordable semi-detached homes will also moderate single-detached activity over the next two years. Despite the expected decline, single starts will still remain above levels observed over most of the last decade with 1,725 units in 2003 and 1,600 units in 2004.

Multiple Starts: Growing demand from seniors and public sector investment in support of affordable housing will stimulate further gains in multiple starts in coming years. Higher construction costs associated with single-detached units will also divert home owners into less expensive housing options in the form of townhouse units. Overall, multiples are forecast to increase to 375 units in 2003 before climbing further to 400 units in 2004.

Resales: The seven year rally in MLS® sales will end this year reflecting severe lack of supply and more private activity. With the St. John's region accounting for approximately 95 per cent of provincial sales, declines are only expected to be modest with 2,800 units this year and the same for 2004.

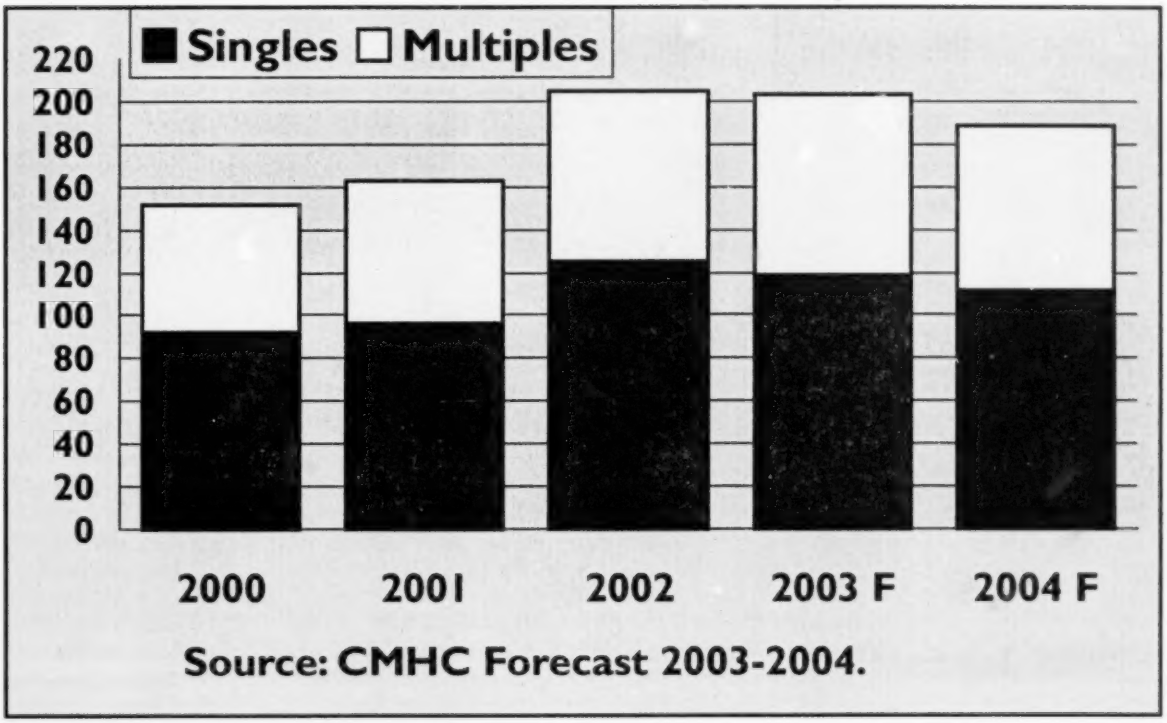
Prices: Tight supplies and rising construction costs will drive up house prices to new records in each of the next two years. Expect the average MLS® price to climb around 5 per cent this year and almost another 4 per cent in 2004.

Provincial Highlight

Earlier this year, CMHC commissioned a survey of the subsidiary/accessory rental apartment market in the St. John's area including the Cities of St. John's and Mount Pearl and the Towns of Conception Bay South and Paradise. The overall vacancy rate was 5.4 per cent which was twice as high as the region's 2.7 per cent vacancy rate in apartment buildings with 3 or more units. The average rent for a two-bedroom accessory suite was $470 compared with the $589 average two-bedroom rent reported in CMHC's October 2002 Rental Market Survey. The total universe of subsidiary/accessory apartments in the St. John's area is estimated at just under 8,400 units, roughly twice the size of the stock of larger apartment buildings. Furthermore, over 96 per cent of the apartments are located in single-detached homes with about 82 per cent classed as basement apartments. With the cost of home ownership continuing to rise, starts of two-apartment homes will increase as the need for the extra income grows. Changing family structures will also stimulate demand for these units as more aging parents opt to live with their loved ones.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts (000's)



Total Housing Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(F)	2004(F)
NFLD	**1,450**	**1,371**	**1,459**	**1,788**	**2,419**	**2,100**	**2,000**
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-13.2	-4.8
PEI	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**700**	**610**
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-9.7	-12.9
NS	**3,137**	**4,250**	**4,432**	**4,092**	**4,970**	**4,225**	**4,100**
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-15.0	-3.0
NB	**2,447**	**2,776**	**3,079**	**3,462**	**3,862**	**3,850**	**3,600**
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-0.3	-6.5
QUE	**23,138**	**25,742**	**24,695**	**27,682**	**42,452**	**45,500**	**42,000**
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	7.2	-7.7
ONT	**53,830**	**67,235**	**71,521**	**73,282**	**83,597**	**81,500**	**74,000**
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	-2.5	-9.2
MAN	**2,895**	**3,133**	**2,560**	**2,963**	**3,617**	**3,200**	**3,200**
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK	**2,965**	**3,089**	**2,513**	**2,381**	**2,963**	**2,925**	**2,900**
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALTA	**27,122**	**25,447**	**26,266**	**29,174**	**38,754**	**35,100**	**31,200**
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
BC	**19,931**	**16,309**	**14,418**	**17,234**	**21,625**	**24,050**	**24,600**
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	11.2	2.3
Canada	**137,439**	**149,968**	**151,653**	**162,733**	**205,034**	***203,200**	***188,200**
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	-0.9	-7.4

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	1,086	1,233	1,315	1,598	2,092	1,725	1,600
%	-11.0	13.5	6.7	21.5	30.9	-17.5	-7.2
PEI	387	472	614	551	582	525	500
%	3.5	22.0	30.1	-10.3	5.6	-9.8	-4.8
NS	2,257	3,345	2,856	2,761	3,363	2,775	2,600
%	-23.2	48.2	-14.6	-3.3	21.8	-17.5	-6.3
NB	1,989	2,201	2,442	2,573	2,769	2,700	2,700
%	-6.4	10.7	10.9	5.4	7.6	-2.5	0.0
QUE	14,685	15,798	15,349	17,193	25,257	26,000	25,000
%	-8.6	7.6	-2.8	12.0	46.9	2.9	-3.8
ONT	32,737	39,421	41,087	39,632	51,114	45,500	43,000
%	-7.5	20.4	4.2	-3.5	29.0	-11.0	-5.5
MAN	2,368	2,231	2,348	2,460	3,016	2,500	2,500
%	17.3	-5.8	5.2	4.8	22.6	-17.1	0.0
SASK	2,154	2,070	1,890	1,627	1,931	2,000	2,100
%	10.2	-3.9	-8.7	-13.9	18.7	3.6	5.0
ALTA	20,077	16,688	16,835	19,769	24,520	23,500	20,000
%	10.5	-16.9	0.9	17.4	24.0	-4.2	-14.9
BC	8,691	8,731	7,448	7,862	10,730	11,750	11,850
%	-32.7	0.5	-14.7	5.6	36.5	9.5	0.9
CAN	86,431	92,190	92,184	96,026	125,374	*119,000	*111,900
%	-7.2	6.7	0.0	4.2	30.6	-5.1	-6.0

Source: CMHC Forecast 2003-2004
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	364	138	144	190	327	375	400
%	-23.5	-62.1	4.3	31.9	72.1	14.7	6.7
PEI	137	144	96	124	193	175	110
%	42.7	5.1	-33.3	29.2	55.6	-9.3	-37.1
NS	880	905	1,576	1,331	1,607	1,450	1,500
%	0.7	2.8	74.1	-15.5	20.7	-9.8	3.4
NB	458	575	637	889	1,093	1,150	900
%	-20.6	25.5	10.8	39.6	22.9	5.2	-21.7
QUE	8,453	9,944	9,346	10,489	17,195	19,500	17,000
%	-13.9	17.6	-6.0	12.2	63.9	13.4	-12.8
ONT	21,093	27,814	30,434	33,650	32,483	36,000	31,000
%	13.0	31.9	9.4	10.6	-3.5	10.8	-13.9
MAN	527	902	212	503	601	700	700
%	-11.1	71.2	-76.5	137.3	19.5	16.5	0.0
SASK	811	1,019	623	754	1,032	925	800
%	1.0	25.6	-38.9	21.0	36.9	-10.4	-13.5
ALTA	7,045	8,759	9,431	9,405	14,234	11,600	11,200
%	28.1	24.3	7.7	-0.3	51.3	-18.5	-3.4
BC	11,240	7,578	6,970	9,372	10,895	12,300	12,750
%	-31.6	-32.6	-8.0	34.5	16.3	12.9	3.7
CAN	51,008	57,778	59,469	66,707	79,660	*84,200	*76,400
%	-5.3	13.3	2.9	12.2	19.4	5.7	-9.3

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type (Units)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NF	Semi-detached	163	50	44	30	36	50	70
	Row	20	9	23	36	42	60	50
	Apartment	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
PEI	Semi-detached	28	32	46	56	64	40	40
	Row	10	31	21	10	47	40	20
	Apartment	99	81	29	58	82	95	50
	Total	137	144	96	124	193	175	110
NS	Semi-detached	290	218	266	228	253	250	250
	Row	89	29	17	40	144	150	150
	Apartment	501	658	1,293	1,063	1,210	1,050	1,100
	Total	880	905	1,576	1,331	1,607	1,450	1,500
NB	Semi-detached	106	134	113	114	186	150	190
	Row	89	94	26	153	68	150	110
	Apartment	263	347	498	622	839	850	600
	Total	458	575	637	889	1,093	1,150	900
QC	Semi-detached	1,930	1,586	1,291	1,309	1,855	2,275	1700
	Row	1,074	1,184	858	869	964	1,225	900
	Apartment	5,449	7,174	7,197	8,311	14,376	16,000	14,400
	Total	8,453	9,944	9,346	10,489	17,195	19,500	17,000
ON	Semi-detached	4,575	6,445	7,167	7,106	6,886	6,000	5,500
	Row	10,073	10,425	10,846	10,269	11,849	12,000	10,700
	Apartment	6,445	10,944	12,421	16,275	13,748	18,000	14,800
	Total	21,093	27,814	30,434	33,650	32,483	36,000	31,000
MAN	Semi-detached	131	90	52	51	68	75	75
	Row	81	151	63	84	76	85	85
	Apartment	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SK	Semi-detached	174	155	148	116	142	165	120
	Row	222	104	173	240	456	280	200
	Apartment	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1,019	623	754	1,032	925	800
ALB	Semi-detached	1,428	1,570	1,518	1,957	2,869	2,100	2,000
	Row	1,512	1,424	1,545	1,779	2,531	1,850	1,800
	Apartment	4,105	5,765	6,368	5,669	8,834	7,650	7,400
	Total	7,045	8,759	9,431	9,405	14,234	11,600	11,200
B.C.	Semi-detached	1,218	816	885	916	1,225	1,400	1,425
	Row	2,117	1,444	1,675	1,686	2,305	2,675	2,800
	Apartment	7,905	5,318	4,410	6,770	7,365	8,225	8,525
	Total	11,240	7,578	6,970	9,372	10,895	12,300	12,750
CAN	Semi-detached	10,043	11,096	11,530	11,883	13,584	12,505	11,370
	Row	15,287	14,895	15,247	15,166	18,482	18,515	16,815
	Apartment	25,678	31,787	32,692	39,658	47,594	53,155	48,175
	Total	51,008	57,778	59,469	66,707	79,660	*84,200	*76,400

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
* Total does not add due to rounding.

Total Residential Resales
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2,288	2,437	2,593	2,808	3,014	2,800	2,800
%	5.4	6.5	6.4	8.3	7.3	-7.1	0.0
PEI	1,125	1,184	1,206	1,234	1,221	1,200	1,225
%	39.6	5.2	1.9	2.3	-1.1	-1.7	2.1
NS	8,052	8,827	8,577	9,441	10,243	9,200	8,850
%	6.4	9.6	-2.8	10.1	8.5	-10.2	-3.8
NB	3,908	4,376	4,524	4,779	5,089	5,150	5,300
%	-0.8	12.0	3.4	5.6	6.5	1.2	2.9
QUE	45,192	49,792	53,755	61,620	71,001	61,000	60,000
%	4.0	10.2	8.0	14.6	15.2	-14.1	-1.6
ONT	138,463	148,659	147,158	162,318	177,406	170,000	160,000
%	-1.5	7.4	-1.0	10.3	9.3	-4.2	-5.9
MAN	10,762	10,867	10,612	11,440	10,990	10,800	10,500
%	-3.7	1.0	-2.3	7.8	-3.9	-1.7	-2.8
SASK	8,068	8,053	7,552	7,971	7,933	7,500	7,500
%	-3.3	-0.2	-6.2	5.5	-0.5	-5.5	0.0
ALTA	43,383	42,684	43,311	48,989	51,042	49,000	45,000
%	-0.7	-1.6	1.5	13.1	4.2	-4.0	-8.2
BC	72,910	58,084	54,179	69,554	82,737	78,000	77,000
%	-22.4	9.8	-6.7	28.4	19.0	-5.7	-1.3
CAN**	314,151	334,963	333,467	380,154	420,676	*394,700	*378,200
%	-4.8	6.6	-0.4	14.0	10.7	-6.2	-4.2

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Average Residential Resale Price
(dollars and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	91,514	94,359	99,525	104,376	113,081	118,500	123,000
%	-0.8	3.1	5.5	4.9	8.3	4.8	3.8
PEI	79,577	82,138	82,884	87,696	95,117	96,000	97,000
%	-7.9	3.2	0.9	5.8	8.5	0.9	1.0
NS	97,015	102,628	109,839	115,485	126,669	135,000	138,000
%	0.3	5.8	7.0	5.1	9.7	6.6	2.2
NB	85,948	88,072	91,624	95,947	100,129	103,000	104,500
%	-1.4	2.5	4.0	4.7	4.4	2.9	1.5
QUE	103,947	107,501	111,260	115,865	129,504	140,000	147,000
%	2.2	3.4	3.5	4.1	11.8	8.1	5.0
ONT	167,115	174,049	183,841	193,357	210,699	228,000	240,000
%	1.7	4.1	5.6	5.2	9.0	8.2	5.3
MAN	86,419	86,423	87,884	93,192	96,639	101,000	102,500
%	1.2	0.0	1.7	6.0	3.7	4.5	1.5
SASK	87,577	91,396	94,047	98,310	101,297	105,000	108,000
%	4.3	4.4	2.9	4.5	3.0	3.7	2.9
ALTA	132,905	139,621	146,258	153,737	170,253	180,000	189,000
%	6.4	5.1	4.8	5.1	10.7	5.7	5.0
BC	212,046	215,283	221,371	222,822	238,877	250,000	258,000
%	-3.8	1.5	2.8	0.7	7.2	4.7	3.2
CAN**	152,393	158,180	164,095	171,916	188,168	*202,000	*210,800
%	-1.5	3.8	3.7	4.8	9.5	7.4	4.4

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Employment (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2.6	5.5	-0.2	3.3	1.2	1.8	1.5
PEI	1.9	1.5	5.3	2.0	1.8	1.7	1.5
NS	3.8	2.4	2.7	0.9	1.2	1.5	0.8
NB	2.3	3.3	1.8	-0.0	3.3	1.1	1.8
QUE	2.7	2.3	2.4	1.1	3.4	1.7	2.3
ONT	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8	2.6	2.1
MAN	1.9	1.3	2.2	0.6	1.6	0.7	1.0
SASK	1.3	0.8	1.0	-2.6	2.0	2.3	1.7
ALTA	3.9	2.5	2.3	2.8	2.6	2.9	2.6
BC	0.1	1.9	2.2	-0.3	1.6	2.1	2.4
CAN	2.7	2.8	2.6	1.1	2.2	2.2	2.1

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (percent)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	18.0	16.9	16.7	16.1	16.9	17.1	16.2
PEI	13.8	14.4	12.0	11.9	12.1	11.1	10.6
NS	10.5	9.6	9.1	9.7	9.7	9.2	9.4
NB	12.2	10.2	10.0	11.2	10.4	10.4	10.1
QUE	10.3	9.3	8.4	8.7	8.6	8.8	8.8
ONT	7.2	6.3	5.7	6.3	7.1	6.7	6.6
MAN	5.5	5.6	4.9	5.0	5.2	5.0	4.9
SASK	5.7	6.1	5.2	5.8	5.7	5.8	5.7
ALTA	5.6	5.7	5.0	4.6	5.3	5.5	5.4
BC	8.8	8.3	7.2	7.7	8.5	8.2	7.6
CAN	8.3	7.6	6.8	7.2	7.7	7.5	7.4

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	6.9	6.4	5.0	1.2	13.4	3.6	2.0
PEI	4.0	4.1	3.5	0.3	5.6	2.0	2.5
NS	3.8	5.5	2.4	2.4	3.8	2.1	2.2
NB	3.9	6.1	2.1	0.6	3.3	2.0	2.5
QUE	3.2	5.6	5.0	1.2	4.3	2.0	3.2
ONT	4.9	7.6	4.8	1.2	3.9	2.5	3.0
MAN	4.8	2.2	2.8	1.4	2.4	1.5	2.6
SASK	4.2	0.8	3.3	-2.0	-1.4	2.8	3.0
ALTA	4.6	1.6	5.9	2.9	1.7	3.3	3.5
BC	1.5	2.5	4.3	-0.2	1.8	2.0	2.9
CAN	4.1	5.4	4.5	1.5	3.3	2.1	3.0

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Total Net Migration* (persons)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	-7,824	-3,443	-4,776	-3,456	-2,326	-2,300	-2,000
PEI	118	454	33	633	864	600	650
NS	182	3,534	-1,210	-316	73	0	-350
NB	-2,341	1,190	-1,987	-907	341	700	850
QUE	2,414	9,565	11,426	20,138	15,290	17,500	22,000
ONT	74,340	105,924	139,411	145,573	107,701	68,000	96,000
MAN	-1,665	350	-989	-2,614	-1,081	-1,400	-1,400
SASK	-1,022	-5,844	-7,377	-7,738	-7,599	-6,200	-5,200
ALTA	45,414	25,935	32,638	35,390	29,939	29,200	27,200
BC	10,745	20,339	18,506	31,634	23,498	26,400	30,700
CAN**	120,361	158,004	185,675	218,337	166,700	132,500	168,450

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2002, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS® sales	MLS® average price	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2002	1,344	879	3.6	7069	242503	1.5
	2003(F)	1,495	910	na	6800	301000	1.8
	2004(F)	1,650	980	na	6950	309000	1.1
Vancouver	2002	13,197	4980	2.5	34909	301473	1.4
	2003(F)	15,200	6000	4.0	33000	318000	1.9
	2004(F)	16,000	6200	3.5	31800	324000	2.2
Abbotsford	2002	1,038	558	na	3,154	185,900	2.0
	2003(F)	1,110	580	na	3,200	196,000	2.8
	2004(F)	1,190	640	na	3,000	201,000	3.0
Edmonton	2002	12,581	6,860	7.2	15,923	150,165	1.7
	2003(F)	9,750	5,750	4.0	15,250	158,000	2.5
	2004(F)	8,500	5,000	3.5	15,000	166,000	2.5
Calgary	2002	14,339	9,413	5.2	25,054	198,058	2.9
	2003(F)	12,450	8,250	4.5	22,150	209,500	3.5
	2004(F)	12,000	8,000	3.5	22,000	217,000	3.0
Saskatoon	2002	1,489	691	1.5	2,941	118,999	3.7
	2003(F)	1,200	700	2.0	2,800	123,000	2.0
	2004(F)	1,100	700	2.0	2,800	125,000	2.0
Regina	2002	651	504	3.7	2,817	100,751	1.9
	2003(F)	850	550	2.0	2,600	103,000	1.9
	2004(F)	800	600	2.0	2,650	105,000	1.9
Winnipeg	2002	1,821	1,528	2.6	9,881	98,054	1.2
	2003(F)	1,750	1,350	2.5	9,800	103,000	1.0
	2004(F)	1,550	1,200	2.0	9,750	107,000	1.2
Thunder Bay	2002	197	193	1.0	1,599	109,930	4.7
	2003(F)	240	200	1.0	1,647	111,909	3.7
	2004(F)	280	210	1.0	1,696	114,147	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2,031	110,826	5.1
	2003(F)	316	310	1.0	2,143	114,151	4.7
	2004(F)	330	320	1.0	2,250	118,146	4.0
Windsor	2002	2,490	1,726	0.5	4,938	149,206	3.9
	2003(F)	2,225	1,625	0.4	4,641	155,000	3.5
	2004(F)	2,130	1,600	0.6	4,675	160,000	3.5
London	2002	2,604	1,969	2.9	8,290	142,745	2.0
	2003(F)	2,820	1,750	4.7	7,850	152,000	2.3
	2004(F)	2,250	1,500	2.5	7,400	155,000	2.6
Kitchener	2002	4,130	3,007	4.1	5,248	177,961	2.3
	2003(F)	3,850	2,750	6.0	4,850	184,500	2.0
	2004(F)	3,800	2,550	6.5	4,650	193,250	1.9
St. Catharines-Niagara	2002	1,317	1,032	1.9	5,950	143,200	2.4
	2003(F)	1,465	1,150	2.5	5,800	148,950	2.1
	2004(F)	1,300	1,010	2.5	5,450	153,500	2.0
Hamilton	2002	3,803	2,259	4.3	12,482	183,442	1.6
	2003(F)	3,550	1,900	5.6	12,000	195,000	1.8
	2004(F)	3,700	1,950	3.8	11,000	203,000	1.8
Toronto	2002	43,805	22,115	3.4	74,759	275,371	2.5
	2003(F)	44,000	19,000	4.0	72,000	295,000	3.5
	2004(F)	37,000	16,000	2.5	65,000	307,000	4.0

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS® sales	MLS® average price	Rental vacancy rate Structures of 3 units +
Oshawa	2002	3,490	2,955	na	8,520	204,103	2.3
	2003(F)	3,385	2,800	na	8,100	216,000	2.5
	2004(F)	3,150	2,600	na	8,000	225,000	2.4
Kingston	2002	810	775	na	3,646	144,413	1.0
	2003(F)	750	660	na	4,100	157,500	0.9
	2004(F)	800	690	na	4,350	165,500	0.8
Ottawa	2002	7,796	3,807	7.7	13,231	200,711	1.9
	2003(F)	6,400	3,200	3.5	12,000	217,000	1.6
	2004(F)	5,800	3,200	2.0	12,500	224,000	2.1
Gatineau	2002	2,553	1,574	7.7	3,823	112,755	0.5
	2003(F)	2,450	1,450	13.0	3,450	127,000	0.8
	2004(F)	2,350	1,300	7.0	3,100	127,001	0.9
Montréal	2002	20,554	10,416	5.8	36,295	158,228	0.7
	2003(F)	21,200	9,360	6.0	31,200	181,128	1.0
	2004(F)	19,500	8,280	6.0	29,000	194,510	1.5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.a.	923	84,000	3.0
	2003(F)	780	280	n.a.	830	90,000	3.0
	2004(F)	425	250	n.a.	800	95,000	3.0
Sherbrooke	2002	857	416	n.a.	1,229	106,800	1.8
	2003(F)	920	480	n.a.	1,100	117,000	1.4
	2004(F)	780	420	n.a.	1,000	121,000	1.2
Québec	2002	4,282	2,327	4.3	7,241	107,588	0.3
	2003(F)	5,600	2,500	9.5	6,000	118,500	0.5
	2004(F)	5,000	2,400	6.7	5,800	126,000	0.8
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.a.	993	89,530	4.9
	2003(F)	410	270	n.a	1,060	94,250	6.0
	2004(F)	300	235	n.a	915	96,410	5.5
Saint John	2002	397	338	2.1	1,505	103,544	6.3
	2003(F)	540	360	2.1	1,500	106,000	6.5
	2004(F)	525	375	3.0	1,550	108,000	6.0
Halifax	2002	3,310	1,865	3.6	6,687	148,737	2.7
	2003(F)	2,600	1,325	3.4	5,850	158,000	2.0
	2004(F)	2,525	1,200	3.0	5,600	162,000	1.8
St. John's	2002	1,350	1,093	4.3	2,893	114,626	2.7
	2003(F)	1,325	1,000	5.0	2,700	120,000	2.7
	2004(F)	1,375	1,000	5.0	2,700	124,000	2.0
Charlottetown	2002	461	292	0.7	551	115,603	2.3
	2003(F)	415	255	1.0	525	116,500	3.0
	2004(F)	350	250	1.0	525	118,000	3.8
ALL METRO AREAS	2002	152,179	84,368	3.7	304,582		1.7
	2003(F)	149,046	76,715	3.9	284,946		2.0
	2004(F)	136,460	70,660	2.9	271,911		2.3

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004
n.a.: data not available

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly percent change)

	01:Q3	01:Q4	02:Q1	02:Q2	02:Q3	02:Q4	03:Q1	03:Q2
New housing								
Building permits, units, thousands	160.7	183.5	209.2	215.6	218.9	217.4	216.9	216.3
%	-2.5	14.2	14.0	3.1	1.5	-0.7	-0.2	-0.3
Housing starts, total, thousands	157.1	172.3	208.0	197.8	205.5	211.6	222.2	201.7
%	-4.8	9.7	20.7	-4.9	3.9	3.0	5.0	-9.2
Housing starts, singles, thousands	94.6	104.2	124.6	124.3	124.8	129.3	124.2	118.6
%	2.9	10.1	19.6	-0.2	0.4	3.6	-3.9	-4.5
Housing starts, multiples, thousands	62.5	68.1	83.4	73.5	80.7	82.3	98.0	83.1
%	-14.6	9.0	22.5	-11.9	9.8	2.0	19.1	-15.2
Housing completions, total, thousands	46.0	41.0	37.0	39.6	54.7	54.3	40.8	n.a.
%	32.7	-10.8	-9.8	7.0	38.1	-0.7	-24.9	n.a.
New house price index, 1997=100	107.4	108.0	109.2	110.9	111.9	113.4	114.6	n.a.
%	0.7	0.5	1.1	1.6	0.9	1.3	1.1	n.a.
Existing housing								
MLS® resales, units, thousands	382.1	421.3	459.7	411.6	402.1	409.3	413.9	418.8
%	2.3	10.3	9.1	-10.5	-2.3	1.8	1.1	1.2
MLS® average resale price, $C thousands	174.4	175.8	183.1	187.9	189.7	192.6	197.9	203.5
%	2.4	0.8	4.2	2.6	1.0	1.5	2.7	2.8
Mortgage market								
1-year mortgage rate, per cent*	6.03	4.70	4.80	5.50	5.33	5.03	5.05	5.08
5-year mortgage rate, per cent*	7.50	6.87	7.05	7.37	6.85	6.80	6.63	6.20
Residential investment**								
Total, $1997 billions	51.0	53.2	56.8	56.4	58.4	59.9	61.6	n.a.
%	2.9	4.3	6.7	-0.8	3.6	2.5	3.0	n.a.
New, $1997 billions	23.2	24.6	27.2	27.8	29.5	30.6	31.4	n.a.
%	2.3	6.1	10.7	2.0	6.4	3.7	2.5	n.a.
Alterations, $1997 billions	19.9	20.0	20.3	20.4	20.7	21.0	21.8	n.a.
%	2.4	0.7	1.5	0.3	1.3	1.8	3.6	n.a.
Transfer costs, $1997 billions	8.0	8.6	9.2	8.2	8.3	8.2	8.5	n.a.
%	6.3	7.7	7.0	-10.5	0.3	-0.1	3.1	n.a.
Deflator, 1997=100	109.2	110.0	111.9	113.2	113.2	114.8	116.0	n.a.
%	0.2	0.7	1.8	1.1	0.1	1.3	1.1	n.a.

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
n.a. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates .
** Residential Investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Troisième trimestre 2003

Stabilité de la construction résidentielle en perspective

Aperçu

Mises en chantier
2003 : 203 200
2004 : 188 200

Ventes de logements existants
2003 : 394 700
2004 : 378 200

Mises en chantier résidentielles : Le secteur de la construction résidentielle connaîtra une autre bonne année en 2003. Toutefois, le rythme d'activité diminuera d'ici à la fin de l'année ainsi qu'en 2004, en raison d'un ralentissement de la croissance économique.

Prix des habitations : La forte demande et la rareté des inscriptions ont fait monter les prix. La hausse des prix des logements restera supérieure au taux d'inflation global. Les pressions s'exerçant sur les prix s'atténueront cependant à mesure que la demande faiblira et que le nombre d'inscriptions augmentera.

Ventes de logements existants : La demande de logements existants a été vive, grâce à l'extrême faiblesse des taux d'intérêt et à la forte croissance de l'emploi. Les ventes d'habitations existantes resteront élevées en 2003 et en 2004, même si elles n'atteindront pas le niveau de 2002.

(Détails à la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : L'économie britanno-colombienne continuera de stagner. Néanmoins, grâce aux bas taux hypothécaires, à la croissance de l'emploi à plein temps et à la progression du revenu, la province affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier au pays en 2003. (Voir la page 9)

Québec : La confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et l'immigration interne soutiendront l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. (Voir la page 14)

Ontario : Grâce aux bas taux hypothécaires, aux gains réalisés au chapitre de l'emploi et à la faiblesse des stocks, l'activité demeurera forte dans le secteur de la construction résidentielle. Nous sommes d'avis que le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) aura une incidence minime sur le marché de l'habitation. (Voir la page 13)

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF! Communiquez avec la SCHL – tél. : (613) 748-2006 – courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous aux *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale* en format électronique (PDF). Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement électronique en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir le rapport sur papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juillet 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du quatrième trimestre de 2003. Sa diffusion est prévue pour le mois de novembre.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2003-Q03

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier de logements individuels ont atteint un sommet

Il y a eu un peu plus de 125 000 mises en chantier de logements individuels en 2002, un sommet inégalé depuis 1989, et une augmentation de 30,6 % par rapport à 2001. La construction de maisons individuelles demeurera intense cette année, mais un ralentissement de l'économie fera progressivement fléchir les mises en chantier d'ici la fin de l'année et en 2004. Nous prévoyons un total de 119 000 mises en chantier de maisons individuelles en 2003, soit 5,1 % de moins qu'en 2002, et de 111 900 en 2004. L'activité dans cette catégorie fléchira partout au pays, sauf en Colombie-Britannique, en Saskatchewan et au Québec.

En 2002, la demande a largement dépassé l'offre sur le marché de l'habitation. La rareté de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a obligé de nombreux acheteurs à chercher un logement sur le marché du neuf. La demande élevée de logements neufs qui en a découlé a entraîné une pénurie d'ouvriers de métier dans certaines agglomérations, ce qui a allongé la durée de construction d'une habitation. Nous prévoyons que l'équilibre entre le nombre d'acheteurs et le nombre de nouvelles inscriptions s'améliorera sur le marché de la revente, ce qui limitera le débordement sur le marché des logements neufs.

La part de marché des logements collectifs s'accroît

Depuis 1998, c'est dans la catégorie des appartements que le nombre de mises en chantier a le plus augmenté parmi les logements collectifs. La majorité des nouveaux appartements sont des copropriétés. En 2002, il y a eu une reprise notable des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants, ce qui témoigne d'un accroissement de la demande pour des logements qui sont relativement plus abordables.

Nous prévoyons que la part de marché des logements collectifs continuera de gagner du terrain cette année. En 2003, 84 200 logements collectifs devraient être mis en chantier, soit 5,7 % de plus qu'en 2002. Ce rythme devrait s'atténuer en 2004 compte tenu d'une hausse possible des taux hypothécaires à la fin de 2003. Au total, 76 400 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2004.

Tout indique que les ventes S.I.A® seront encore élevées en 2003

On a enregistré 421 227 ventes S.I.A.® en 2002, un sommet sans précédent. Comme la croissance économique n'est pas aussi rapide que prévu, il faut s'attendre à un léger repli des ventes de logements existants en 2003. Les données du premier semestre de 2003 indiquent néanmoins que, même si elle fléchit par rapport à l'année dernière, l'activité demeure très vive. Le volume des ventes de logements existants diminuera de 6,2 % en 2003 et clôturera à 394 700, ce niveau n'étant surpassé que par le volume record de 2002. En 2004, le repli sera de 4,2 %, et le volume se situera juste au-dessus de la barre des 378 000 ventes.

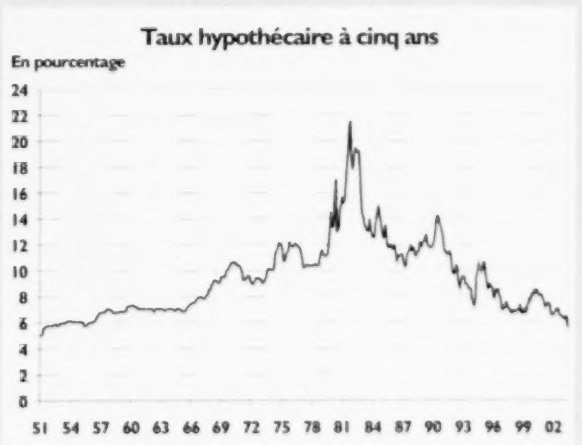
La pression sur les prix persiste

On s'attend à ce qu'une pression à la hausse continue de s'exercer sur le prix des habitations, à court terme, en raison du marché de la revente serré dans certaines agglomérations. Toutefois, l'offre s'améliorera, car les fortes hausses de prix observées récemment décideront certains propriétaires à mettre leur logement en vente. Étant donné que la demande faiblira légèrement cette année et l'an prochain, le marché sera plus près du seuil d'équilibre, ce qui empêchera les prix d'augmenter aussi rapidement que l'année dernière. Le prix des maisons continuera néanmoins de croître plus rapidement que le taux d'inflation global, soit de 7,4 % en 2003, puis de 4,4 % en 2004.

Regard sur les taux hypothécaires, qui n'ont jamais été aussi bas depuis plus de 40 ans

Parce qu'ils sont bas, les taux hypothécaires font grimper les ventes de logements neufs et existants, ce qui profite aux constructeurs et aux agents immobiliers, mais également aux acheteurs, à qui il en coûte moins cher de posséder un logement. Les taux hypothécaires bas soutiennent en outre la demande de logements.

Les taux hypothécaires à cinq ans sont descendus à leurs plus bas niveaux en plus de quarante ans. Corrigés de l'inflation, les taux hypothécaires réels à cinq ans n'ont pas été aussi bas depuis le début des années 1980, ce qui soutient un marché de l'habitation vigoureux.



Source: SCHL, Banque du Canada

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

La croissance économique a ralenti

La croissance de l'économie canadienne, qui avait ralenti au cours du second semestre de 2002, est demeurée faible durant le premier trimestre de 2003 : le PIB réel a augmenté de 2,4 % en données annualisées. Le secteur faible a été celui du commerce. Les exportations ont piqué du nez pendant que les importations montaient. La croissance de la demande intérieure finale, qui exclut les importations et les exportations, a été nettement supérieure à celle du PIB; elle s'est améliorée de 3,2 %, au premier trimestre de 2003. Nous devons toutefois signaler que le facteur ayant le plus alimenté la progression de la demande intérieure est l'accumulation des stocks des entreprises. Étant donné que ces stocks baisseront et que la consommation diminuera, la production fléchira au cours des prochains trimestres. Compte tenu de tous ces facteurs, nous prévoyons que la croissance de l'économie canadienne demeurera faible au deuxième trimestre. En fait, les données sur le PIB mensuel le confirment : l'économie s'est contractée en avril. Par conséquent, nous avons révisé à la baisse nos prévisions de croissance du PIB réel en les ramenant à 2,1 % pour 2003 et à 3,0 % pour 2004.

Les changements démographiques entraînent des transformations sociales. Alors que les objectifs en matière d'immigration se situent entre 220 000 et 245 000 arrivants en 2003, les données cumulées depuis le début de l'année semblent indiquer qu'il y en aura moins de 200 000. À leur arrivée, les immigrants ont tendance à chercher un logement locatif; ils accèdent à la propriété une fois qu'ils sont bien établis. Pour ce qui est de la composition des ménages, le Recensement de 2001 a révélé que d'autres changements démographiques pourraient influer sensiblement sur le logement. Il y a eu augmentation du nombre de ménages composés d'une seule et de deux personnes, et diminution du nombre de ménages de trois personnes et plus. En outre, la proportion de jeunes adultes vivant avec leurs parents s'est accrue de 14 % depuis 1996.

Aux États-Unis, les indicateurs économiques se contredisent. La confiance des consommateurs a grimpé récemment en raison de l'optimisme quant aux perspectives économiques; cependant, les consommateurs ont peu confiance en la conjoncture actuelle. La croissance de l'emploi a été insuffisante, et les consommateurs ne font presque plus de dépenses à partir de refinancement hypothécaire. Toutefois, les taux d'intérêt sont très bas, et le dollar américain déprécié rend les produits américains plus concurrentiels. En outre, des stimulants fiscaux devraient favoriser la croissance aux États-Unis durant la deuxième moitié de l'année. Par contre, les perspectives de croissance demeurent mornes pour le deuxième trimestre.

L'un des principaux risques susceptibles de fausser nos prévisions économiques serait la poursuite de l'appréciation du dollar canadien. En plus de rendre nos exportations moins concurrentielles, elle accentuerait le déséquilibre de notre balance commerciale et étoufferait notre croissance économique. Le dollar canadien demeure fort, mais pas autant que lorsqu'il atteignait des sommets à la mi-juin. Un autre risque important est la possibilité que l'économie américaine continue de se détériorer. Les dépenses en biens durables, qui constituent un des facteurs les plus sensibles au taux d'intérêt parmi les facteurs déterminant les dépenses de consommation, ont diminué de façon importante au cours des deux derniers trimestres, et ce, malgré la faiblesse des taux d'intérêt. S'il y a contraction de la demande d'automobiles, d'appareils ménagers et de logements neufs aux États-Unis, le stimulant fourni par la politique monétaire et fiscale perdra de son efficacité, et le Canada sera touché à son tour, en raison d'un affaiblissement de la demande de produits qu'il exporte dans ce pays.

Les taux hypothécaires sont à leur plus bas depuis 47 ans

Le 15 juillet, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base l'objectif du taux de financement à un jour, le fixant à 3,0 %. La Banque avait maintenu ses taux lors de l'annonce du 3 juin, après deux hausses consécutives de 25 points de base en mars et en avril. L'inflation plus contenue, l'incertitude quant aux perspectives aux États-Unis, de même que l'incidence de l'appréciation du dollar canadien et du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) sont les facteurs ayant motivé la Banque du Canada à relâcher quelque peu sa politique monétaire. La Banque prévoit que ces facteurs entraîneront une faible croissance au Canada au deuxième trimestre, suivie d'un fléchissement au troisième trimestre. Par conséquent, il est peu probable que la Banque du Canada hausse avant le mois d'octobre ses taux d'intérêt à court terme.

Quoique les taux hypothécaires soient censés commencer à remonter légèrement d'ici la fin de l'année, ils resteront inférieurs à ce que l'on a connu dans le passé. À l'heure actuelle, le taux hypothécaire à cinq ans des prêts fermés est à son plus bas niveau des 47 dernières années. Le taux à un an devrait se situer dans la fourchette de 4,75 à 5,75 % cette année puis passer à la fourchette de 5,75 à 6,75 % en 2004. Le taux à cinq ans devrait quant à lui être compris dans la fourchette de 5,75 à 6,75 % en 2003, puis dans celle de 6,75 à 7,75 % en 2004. Comme les taux d'intérêt bas ont pour effet de réduire les charges hypothécaires, ils stimuleront fortement la demande de logements pour propriétaires-occupants cette année et l'an prochain.

Les emplois et les revenus poursuivent sur leur lancée

Un nombre record de 560 200 emplois ont été créés au Canada en 2002. Ce rythme s'est toutefois atténué au cours du premier semestre de 2003. Le taux de chômage, à 7,7 %, est bas dans une perspective à long terme mais il demeure élevé par rapport aux trois dernières années. En revanche, la proportion de la population qui est active a presque rejoint le sommet record de tous les temps, tout comme la proportion de personnes occupées. Par conséquent, nous estimons que le marché du travail est serré au Canada et que la progression future de l'emploi sera davantage alignée sur la croissance de la population active. L'emploi devrait augmenter de 2,2 % en 2003, puis de 2,1 % en 2004. Le revenu réel après impôts progresse rapidement depuis 1997; cette tendance a cependant ralenti récemment, en raison d'une recrudescence de l'inflation. La hausse des revenus et les conditions serrées du marché de l'emploi continueront néanmoins de soutenir la demande de logements.

Le niveau de confiance des consommateurs est élevé

Même si elle a fléchi depuis juin 2002, la confiance des consommateurs demeure relativement élevée au Canada. Des enquêtes récentes indiquent que la proportion de gens estimant que le moment est bon pour acheter des biens à prix élevé a augmenté, et que les consommateurs sont optimistes quant à l'avenir. Étant donné cet optimisme, les consommateurs canadiens auront suffisamment confiance pour effectuer des achats importants, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Puisqu'ils sont à leur plus bas niveau depuis 47 ans, les taux hypothécaires stimulent fortement la demande sur le marché le l'habitation. Or, comme les taux commenceront à remonter d'ici la fin de l'année, ce stimulant perdra quelque peu de sa force.	++	+
Emploi	Les gains réalisés au titre de l'emploi à la fin de 2002 soutiendront la demande de logements en 2003. Cependant, cette demande faiblira à mesure que le rythme de la création d'emplois s'essoufflera.	+	=
Revenu	Les revenus progresseront en raison des salaires à la hausse, mais une réduction du nombre d'emplois créés en 2004 freinera cette progression.	+	=
Migration nette	L'arrivée massive d'immigrants depuis 1987 a éperonné la demande de logements. Il faudra cependant attendre de nombreuses années avant que le repli récent du solde migratoire net attribuable à l'instabilité géopolitique n'influe sur l'accession à la propriété.	+	+
Accroissement naturel de la population	Comme l'accroissement naturel de la population ralentit, il y aura diminution du nombre de ménages formés. Toutefois, les naissances d'il y a 20 à 30 ans expliquent la légère augmentation du nombre d'accédants à la propriété observée aujourd'hui.	+	+
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeure élevée et continuera de soutenir la demande de logements.	+	+
Marché de la revente	Un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente aura pour effet de modérer la demande de logements neufs.	-	-
Stocks de logements neufs inoccupés	Le faible stock de logements achevés qui sont inoccupés souligne l'urgence de construire des logements pour suffire à la demande.	+	+
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation observés dans de nombreuses agglomérations devraient stimuler la construction de logements collectifs. Ce stimulant perdra de sa vigueur à mesure que les taux d'inoccupation remonteront.	+	=

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

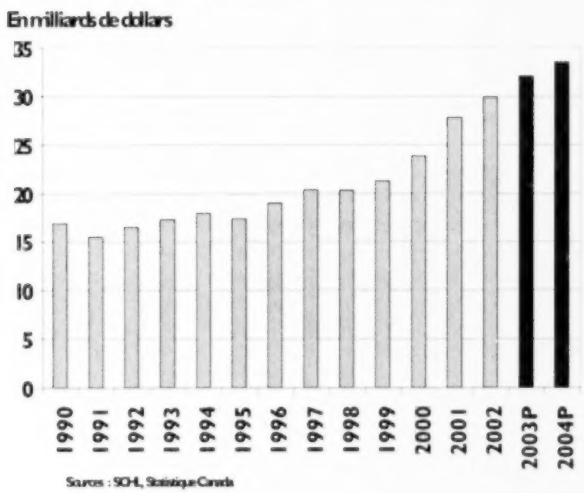
Prévisions pour le marché de la rénovation

L'effet conjugué de la vigueur passée du marché de la revente, du rythme soutenu des mises en chantier résidentielles et des répercussions d'un marché de l'emploi très actif se traduit normalement par une hausse des dépenses de rénovation, et il entraînera une croissance marquée du secteur de la rénovation en 2003. Toutefois, en raison d'une légère hausse des taux d'intérêt et d'un ralentissement tant de la création d'emplois que de la croissance sur le marché de la revente, l'expansion du secteur de la rénovation sera plus modérée en 2004.

Perspectives à court terme

La croissance économique des dernières années et la forte activité sur le marché de l'habitation ont permis au secteur de la rénovation de prendre de l'expansion à un rythme constant depuis 1999. Selon les données révisées récemment par Statistique Canada, l'activité sur le marché de la rénovation a été sous-estimée de 1999 à 2002. Par exemple, les dépenses de rénovation estimées pour 2002 ont été révisées à la hausse, passant de 24,8 à 29,8 milliards de dollars, en dollars courants. La SCHL s'attend à ce que les dépenses de rénovation continuent d'augmenter en 2003 et en 2004. Le total des dépenses de rénovation devrait croître de 7,6 % et atteindre 32,1 milliards de dollars en 2003. Étant donné que l'activité sur le marché de la revente devrait ralentir en 2004, il devrait en aller de même pour le rythme de croissance des dépenses de rénovation. Celles-ci ne devraient progresser que de 4,4 % et atteindre 33,5 milliards de dollars en 2004.

Dépenses de rénovation

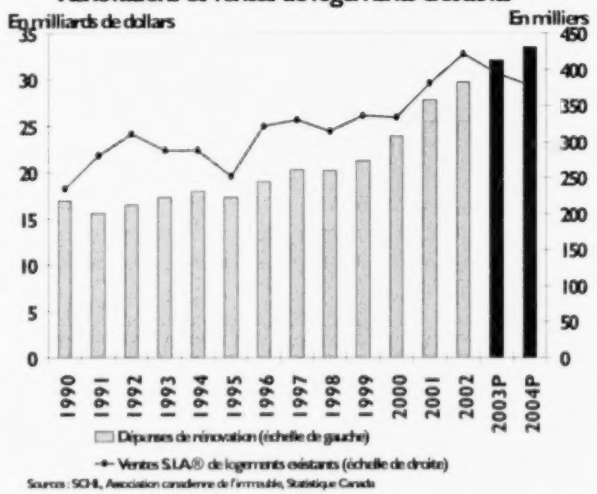


La forte croissance économique que le Canada a connue soutient solidement les dépenses de rénovation. Les ventes records de logements existants au cours des deux dernières années et les taux d'intérêt plus bas que jamais, conjugués à une intensification de l'activité sur le marché du refinancement hypothécaire, ont donné un coup de fouet au marché de la rénovation.

Les ventes records des dernières années sur le marché de la revente stimulent le marché de la rénovation

Les ventes de logements existants constituent un des principaux facteurs qui alimentent les dépenses de rénovation. En 2002, l'activité sur le marché de la revente a atteint le sommet record de 421 227 ventes S.I.A.®, ce qui dépasse de plus de 40 000 ventes l'ancien record, établi en 2001. La corrélation dans le temps entre l'activité sur le marché de la revente et celle sur le marché de la rénovation est élevée, car les ménages entreprennent généralement des rénovations pendant les trois premières années suivant l'achat d'une habitation.

Rénovations et ventes de logements existants



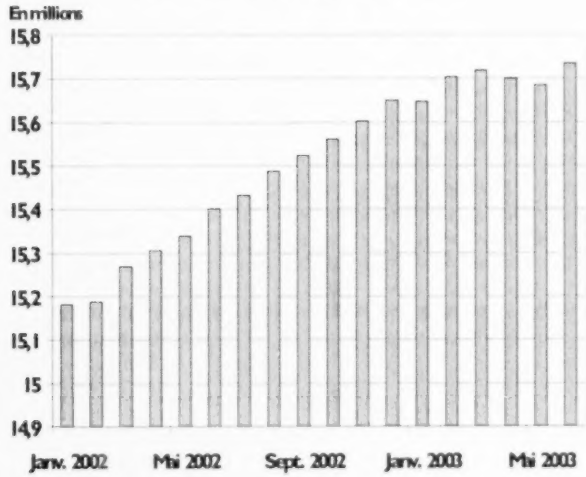
Les ventes de logements existants devraient diminuer d'à peine 6,2 % par rapport au rythme d'activité record de l'an dernier. Toutefois, malgré cette légère diminution, le nombre de ventes atteindra 394 700, ou son deuxième niveau en importance en plus de 22 ans. En 2004, l'activité devrait encore ralentir, de 4,2 %, mais elle demeurera à un niveau élevé, avec près de 378 200 ventes. Malgré le repli prévu des ventes S.I.A.® en 2003 et en 2004, on s'attend à ce que les dépenses de rénovation augmentent en 2003. Les ventes records de 2002 et l'activité encore vive sur le marché de la revente en 2003 et en 2004 continueront de soutenir fermement le marché de la rénovation étant donné qu'un grand nombre de logements achetés récemment seront rénovés.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

La forte croissance de l'emploi favorise le marché de la rénovation

La croissance soutenue de l'emploi a entraîné des gains de revenu constants qui, en plus d'aider à financer les projets de rénovation, stimulent la confiance des consommateurs et les incitent à effectuer les dépenses importantes associées à ces travaux. Par conséquent, le marché de la rénovation continuera de bénéficier des retombées de la forte création d'emplois de 2002.

Nombre total d'emplois au Canada



Source: Statistics Canada (LFS), CMHC

Atlantique : marché de la rénovation vigoureux

En 2002, les ventes S.I.A.® ont été exceptionnelles dans l'ensemble du Canada atlantique, malgré une pénurie chronique d'inscriptions courantes limitant lourdement le choix de logements disponibles pour les acheteurs éventuels. Par conséquent, bon nombre de consommateurs ont acheté une propriété qui ne répondait pas tout à fait à leurs besoins, avec l'intention de la rénover. En raison de cette pénurie, qui perdurera tout au long de 2003, l'activité sur le marché de la rénovation ne maintiendra pas le rythme exceptionnel affiché en 2002, quoique la croissance demeurera forte comparativement aux niveaux traditionnels.

Québec : marché très solide

Les dépenses de rénovation augmenteront de 9,8 % en 2003 et de 7,0 % en 2004, ce qui est conforme aux données de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée récemment par la SCHL. Cette enquête indique que les consommateurs demeurent très motivés à rénover. La vigueur récente du marché de la revente, les taux d'intérêt parmi les plus bas jamais vus et l'amélioration de la situation de l'emploi fournissent aux propriétaires-occupants les moyens financiers d'entreprendre des travaux de rénovation d'envergure. La situation du marché de la revente demeure bonne au Québec, même si une diminution du nombre de ventes est prévue par rapport à l'année dernière, en raison du manque d'inscriptions. Par ailleurs, des hausses du prix des logements inciteront les propriétaires à rénover, soit parce qu'ils estimeront que c'est la meilleure solution compte tenu du marché favorable aux vendeurs, soit parce qu'ils seront davantage convaincus de pouvoir récupérer le coût de leurs rénovations s'ils décident de vendre dans le futur.

Ontario : vigueur durable

La forte croissance de l'emploi et le marché de la revente serré qui sont prévus en Ontario favoriseront une saine augmentation des dépenses de rénovation en 2003, qui sera suivie d'une hausse plus modérée en 2004 en raison des coûts d'emprunt légèrement plus élevés et de l'appréciation du dollar, qui limitera l'expansion des exportations. Néanmoins, compte tenu du marché de la revente serré, de la bonne situation de l'emploi et du prix de plus en plus élevé des logements, le marché de la rénovation affichera une croissance soutenue en 2003 et en 2004, soit de 6,7 % et de 3,3 %, respectivement.

Prairies : forte poussée donnée par la Saskatchewan et le Manitoba en 2004

On s'attend à ce que les dépenses de rénovation au Manitoba progressent de 5,3 % en 2003, puis légèrement moins, soit de 2,1 %, en 2004. Un manque d'inscriptions sur le marché de la revente a incité les consommateurs à rénover, en particulier à Winnipeg.

La situation est très semblable en Saskatchewan, où les dépenses de rénovation devraient progresser de 5,4 % en 2003 et de 2,1 % en 2004. En Alberta, la prévision d'une hausse de 5,1 % en 2003 est très proche de celles des deux autres provinces; toutefois, la croissance des dépenses sera plus faible en 2004, soit de 1 %.

Colombie-Britannique : hausse marquée

Bien qu'une légère baisse soit prévue sur le marché de la revente en Colombie-Britannique au cours des deux prochaines années, l'activité demeurera plus vive qu'au cours des années précédentes. Le marché de la province est avant tout favorable aux vendeurs : le prix des logements est relativement élevé, et à la hausse. Cette situation pourrait inciter des propriétaires à conserver et à rénover leur logement, tandis que d'autres pourraient en profiter pour vendre et déménager. Les gens ont tendance à entreprendre des réparations et des améliorations avant de vendre et à rénover après avoir acheté, ce qui laisse prévoir que les dépenses de rénovation fluctuent suivant une courbe d'expansion cyclique et qu'elles augmenteront au cours des deux prochaines années.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2002	2003	2004	2002	2003	2004
Terre-Neuve	(en M$)	517	538	555	264	247	248
	(var. en %)	1,7	4,1	3,1	41,3	-6,6	0,4
Î.-P.-É.	(en M$)	121	125	128	93	86	76
	(var. en %)	8,1	4,0	2,4	19,6	-8,1	-11,5
Nouvelle-Écosse	(en M$)	971	1 033	1 079	598	526	528
	(var. en %)	10,8	6,4	4,4	21,4	4,1	0,4
Nouveau-Brunswick	(en M$)	673	707	731	419	427	410
	(var. en %)	9,7	5,1	3,4	16,5	2,0	-3,9
Québec	(en M$)	7 590	8 330	8 914	5 217	5 794	5 549
	(var. en %)	8,8	9,8	7,0	58,2	11,1	-4,2
Ontario	(en M$)	11 754	12 545	12 958	12 265	12 579	11 883
	(var. en %)	4,5	6,7	3,3	20,3	2,6	-5,5
Manitoba	(en M$)	962	1 013	1 034	433	405	407
	(var. en %)	15,1	5,3	2,1	25,4	-6,5	0,6
Saskatchewan	(en M$)	850	896	915	313	319	322
	(var. en %)	9,1	5,4	2,1	27,9	1,7	1,1
Alberta	(en M$)	2 713	2 852	2 880	4 603	4 390	4 088
	(var. en %)	9,9	5,1	1,0	32,3	-4,6	-6,9
Colombie-Britannique	(en M$)	3 640	4 003	4 311	3 220	3 669	3 846
	(var. en %)	7,1	10,0	7,7	24,7	13,9	4,8
Canada	(en M$)	29 791	32 056	33 461	27 427	28 442	27 358
	(var. en %)	7,1	7,6	4,4	29,0	3,7	-3,8

Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2003 et 2004

Ventilation des dépenses de rénovation au Canada
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003P	2004P
Modifications et améliorations	22 008	23 705	24 808
%	7,1	7,7	4,7
Réparations	7 783	8 351	8 613
%	7,1	7,3	3,1
Total des rénovations	29 791	32 056	33 461
%	7,1	7,6	4,4

Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2003 et 2004

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent à des dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété, y compris les agrandissements ou les modifications et l'ajout d'équipement au bâtiment.

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

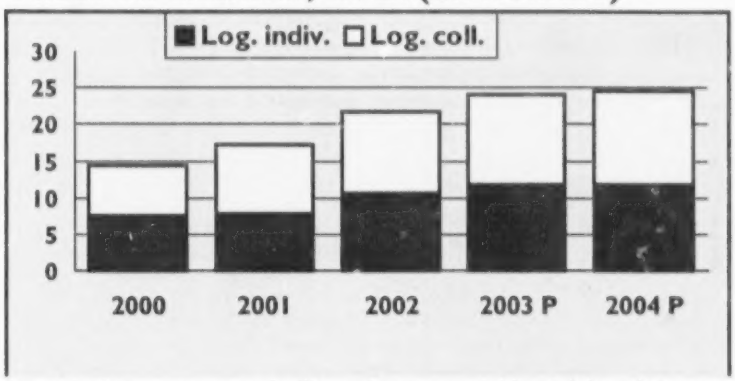
Colombie-Britannique

Aperçu

Les perspectives du marché de l'habitation en C.-B. sont favorables

Le secteur de l'habitation en Colombie-Britannique continuera de prendre de l'expansion en 2003 et en 2004. On prévoit qu'en 2003 la croissance économique dans la province sera de 2,0 %, comme ce fut le cas l'an dernier. Une fois de plus, la faiblesse du secteur du commerce extérieur annulera l'effet de la bonne tenue de l'économie intérieure. Les bas taux hypothécaires continueront de stimuler l'investissement résidentiel et les dépenses de consommation. L'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine aura un effet modérateur sur le secteur des exportations en C.-B. En revanche, le raffermissement du dollar canadien contribuera à réduire la hausse des prix à la consommation et à maintenir les taux d'intérêt à des niveaux bas. D'ici à 2004, le redressement de l'économie américaine soutiendra la demande d'exportations britanno-colombiennes. En outre, l'amélioration du climat commercial et l'amélioration du niveau de confiance des entreprises feront croître les investissements dans la province.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Les principaux moteurs de l'investissement résidentiel (emploi, taux hypothécaires, revenu des particuliers) favoriseront la croissance dans le secteur de l'habitation au cours des deux prochaines années. En Colombie-Britannique, les niveaux d'immigration internationale l'emporteront sur le solde migratoire négatif prévu à l'échelle interprovinciale. La croissance démographique sera analogue à la moyenne nationale, qui se chiffrera à environ 1 % par année. Étant donné que l'emploi a été en forte hausse au premier semestre de 2003 et que l'emploi à temps partiel a perdu du terrain au bénéfice de l'emploi à plein temps, le marché de l'habitation en C.-B. repose sur de bonnes assises.

L'élan amorcé en 2002 se poursuivra tout au long de 2003. Ainsi, le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 24 000 cette année et celle des 24 600 en 2004. Ce niveau d'activité sera inférieur à la moyenne provinciale à long terme, qui se situe à 30 000 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Sur le marché des maisons individuelles, catégorie d'habitations la plus prisée, le nombre de mises en chantier devrait augmenter de 9,5 % en 2003 par rapport à 2002, atteignant 11 750; il plafonnera ensuite à près de 12 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le niveau très bas des stocks d'appartements dans les principaux centres urbains que sont Vancouver et Victoria encouragera la construction de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs augmentera de 12,9 % pour atteindre 12 300 cette année, puis de 3,7 % pour se chiffrer à 12 750 en 2004.

Reventes : Au cours des deux prochaines années, l'activité sur le marché de la revente ralentira mais demeurera assez intense. Les bas taux hypothécaires continueront de soutenir les ventes dans l'ensemble de la province. Le nombre total de reventes S.I.A.® fléchira de 5,7 % en 2003, alors que 78 000 habitations changeront de mains. En 2004, il s'établira à 77 000, accusant une baisse de 1,3 %.

Prix : Compte tenu des faibles stocks de logements disponibles, les prix continueront de subir des pressions à la hausse, même si le volume des reventes s'amenuisera. C'est encore dans les quartiers établis que l'on demande les prix les plus élevés sur le marché. Le prix moyen atteindra 250 000 $ en 2003, ce qui correspond à une hausse d'environ 5 % par rapport à l'an dernier. En 2004, il montera à près de 260 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de personnes occupées en Colombie-Britannique a bondi au milieu de 2002 pour ensuite plafonner durant la première partie de 2003. Bien que l'emploi total n'ait pas vraiment subi de variations depuis quelques mois, on a noté certains changements sous-jacents dans les types d'emplois occupés. Depuis décembre 2002, l'emploi à plein temps a progressé considérablement, alors que l'emploi à temps partiel a diminué. Ce phénomène révèle que la conjoncture du marché de l'emploi évolue à mesure que l'économie redémarre. Au cours des deux prochaines années, le nombre d'emplois en Colombie-Britannique augmentera d'environ 80 000, favorisant encore davantage la croissance du secteur de l'habitation dans la province.

Personne-ressource : Carol Frketich (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

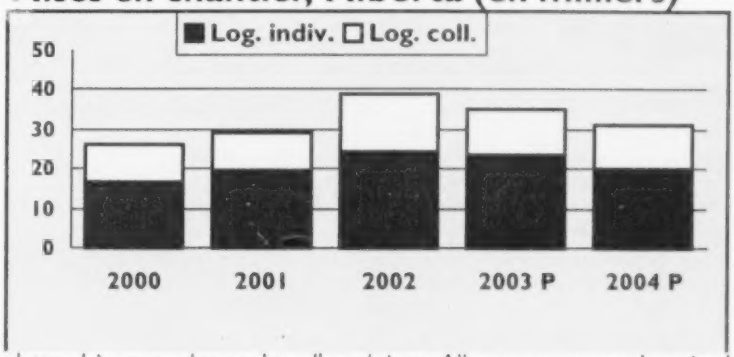
Le milieu économique demeure optimiste

Après avoir réalisé en 2002 une performance inférieure à la moyenne nationale, l'Alberta s'apprête de nouveau à occuper le premier rang des provinces en fait de croissance économique. La hausse des dépenses dans le secteur de l'énergie aidera l'économie provinciale à progresser de 3,3 % en 2003 et de 3,5 % en 2004.

Malgré ces perspectives optimistes, l'économie montre des points faibles. D'une part, les producteurs de bois d'œuvre subissent les contrecoups du conflit avec les États-Unis. D'autre part, la fermeture de marchés d'exportation du bœuf, due aux inquiétudes entourant la maladie de la vache folle, a obligé certains exploitants d'abattoirs à freiner leur production et à réduire leurs effectifs. Près de 41 % du bœuf de l'Alberta est vendu à l'extérieur du Canada. Les perspectives de croissance économique globale seraient encore meilleures si l'on trouvait à court terme une solution à ces problèmes dans un délai rapproché.

L'optimisme affiché transparaît aussi dans les perspectives de croissance de l'emploi. On

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



s'attend à ce que le nombre d'emplois en Alberta augmente de près de 90 000 au cours de l'année 2004, gain qui devrait être observé dans l'ensemble de la province.

La bonne tenue du marché de l'emploi aura un effet positif sur la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants. Les travailleurs âgés de 20 à 44 ans, groupe le plus susceptible de louer ou d'acheter un logement, continueront d'occuper des postes à plein temps. D'excellentes perspectives d'emplois attireront des travailleurs d'autres provinces et d'autres pays, ce qui ajoutera à la demande d'habitations.

Sous l'effet des facteurs fondamentaux positifs, le nombre de ventes S.I.A.® restera proche de celui atteint en moyenne au cours des cinq dernières années. La demande de logements neufs demeurera vive également, le total des mises en chantier atteignant 35 100 cette année et 31 200 en 2004. Environ deux tiers des habitations mises en chantier seront des maisons individuelles.

En Détail

Mises en chantier, logements individuels : Si le secteur de la construction résidentielle en Alberta est toujours en passe de connaître d'autres bonnes années en 2003 et en 2004, il semble peu probable que de nouveaux records soient établis. L'accroissement des prix et la concurrence accrue que livre le marché de la revente auront pour effet de réduire la demande de maisons individuelles neuves. Néanmoins, le nombre de mises en chantier de logements individuels sera légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Il atteindra 23 500 en 2003, avant de tomber à 20 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 11 600 cette année et à 11 200 en 2004. Étant donné la hausse des prix sur le marché des maisons individuelles neuves, la demande de logements en copropriété restera forte. De plus, les importantes augmentations de prix dans le segment des copropriétés existantes et les perspectives favorables du marché locatif encourageront les promoteurs à construire des habitations collectives.

Reventes : Grâce à la bonne tenue du marché de l'emploi et à la croissance soutenue de la population, le niveau d'activité sur le marché de la revente demeurera élevé. Toutefois, l'augmentation éventuelle des taux hypothécaires et la hausse des prix feront augmenter les mensualités hypothécaires en 2004, si bien que les reventes ne pourront être aussi nombreuses qu'en 2002. Les ventes S.I.A.® fléchiront; de 51 042 en 2002, elles passeront à 49 000 en 2003, et à 45 000 l'année prochaine.

Prix : Les prix des logements existants ont subi des hausses à deux chiffres en 2002, car les nombreux acheteurs s'arrachaient le peu de logements offerts. Il y a maintenant équilibre entre l'offre et la demande. En 2003 et en 2004, les augmentations de prix retomberont à un niveau inférieur à 10 %.

Faits saillants au niveau provincial

En Alberta, environ 50 % de la population est âgée de moins de 35 ans, contre 45 % dans le reste du Canada. De plus, près de 23 % des personnes habitant hors de l'Alberta ont plus de 55 ans, alors que dans cette province, la proportion se chiffre à environ 18 %.

Cela ne signifie pas pour autant que l'Alberta ne subira pas les mêmes pressions qu'excerce le vieillissement de la population dans le reste du pays (augmentation des dépenses liées aux soins de santé, expansion de la demande de logements pour personnes âgées). En Alberta, ces pressions se feront plutôt sentir quelques années plus tard. Un examen approfondi des données révèle que la population de l'Alberta n'a jamais dérogé de la tendance nationale en ce qui a trait au profil démographique selon l'âge. En 1981, seulement 23 % de la population était âgée de 45 ans ou plus. La proportion s'est accrue pour atteindre près de 33 % en 2001.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

La croissance économique soutient les marchés de l'habitation

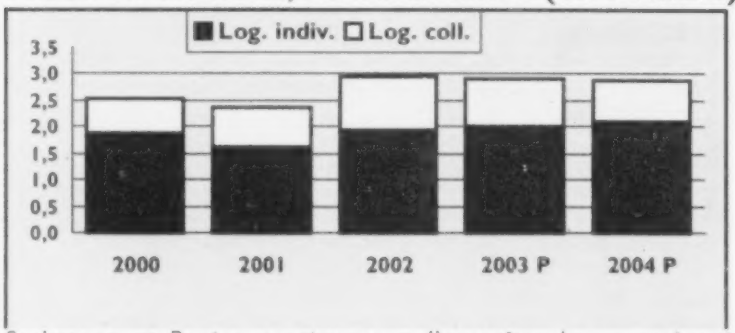
La croissance économique aidera à soutenir les marchés de l'habitation au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre annuel de ventes S.I.A.® restera stable, s'établissant à environ 7 500, alors que celui de mises en chantier se rapprochera du cap des 3 000.

Après avoir faibli pendant deux années consécutives, l'économie de la Saskatchewan s'apprête à croître de 2.8 % en 2003 et de 3 % en 2004.

L'activité accrue dans le secteur du pétrole et du gaz alimentera les dépenses d'investissement en 2003. L'augmentation de la production agricole en 2003 contribuera à la progression des exportations en 2004. Les dépenses publiques n'auront pas d'incidence sur l'expansion économique durant la période des prévisions. Selon le dernier budget provincial, la hausse annuelle moyenne des dépenses de fonctionnement sera de 1,6 % de 2002-2003 à 2004-2005.

Par ailleurs, les consommateurs garderont confiance et continueront de dépenser, grâce notamment au bas taux de chômage.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Saskatoon et Regina continueront d'accroître leur suprématie économique par rapport aux centres ruraux. Au cours des 15 dernières années, le nombre d'emplois a crû dans des proportions annuelles moyennes de 1,2 % à Saskatoon et de 0,9 % à Regina, tandis qu'il a diminué de 0,3 % en moyenne par année à l'extérieur de ces deux centres. Il en résulte qu'environ 47 % de tous les emplois dénombrés dans la province sont concentrés à Saskatoon et Regina, comparativement à 42 % en 1988.

L'amélioration de la performance économique des deux principales villes aura pour effet d'atténuer l'émigration vers d'autres provinces. La croissance démographique et l'augmentation du nombre de ménages à Regina et à Saskatoon seront supérieures aux moyennes provinciales, car ces villes continueront d'attirer des migrants d'autres régions de la Saskatchewan.

Enfin, la demande de logements neufs demeurera vive. Le nombre de mises en chantier devrait atteindre 2 925 cette année et 2 900 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles restera au même niveau en 2003 qu'en 2002. La croissance modeste de l'emploi dans la province (et en particulier dans les villes de Regina et Saskatoon) soutient le marché. Les régions rurales de la Saskatchewan montrent déjà des signes de reprise, après la période difficile qu'a traversée le secteur agricole en 2001 et en 2002. Le nombre de mises en chantier sur le marché des maisons individuelles atteindra 2 000 cette année et 2 100 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements offerts en copropriété, en location viagère ou en location diminueront au deuxième semestre de 2003, car les constructeurs et les promoteurs se concentreront sur la mise en marché des ensembles actuellement en construction afin de réduire les stocks. Bien qu'il se soit construit un certain nombre d'ensembles de logements locatifs avec services pour personnes âgées dans la province depuis quelques années, les premiers immeubles locatifs d'envergure destinés au marché libre sont en construction à l'heure actuelle. On prévoit que 925 logements collectifs seront mis en chantier cette année, et que 800 autres seront commencés en 2004.

Reventes : Les marchés de la revente en Saskatchewan se caractérisent par la rareté de l'offre de logements à bas prix et la demande soutenue provenant d'accédants à la propriété. Sur les plus importants marchés, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente est actuellement inférieur à 30. Néanmoins, les principaux marchés de la revente demeureront équilibrés au cours de la période visée par les prévisions.

Prix : En 2003 et en 2004, les prix moyens des logements existants augmenteront dans des proportions supérieures au taux d'inflation, en partie parce que les acheteurs opteront pour des habitations plus chères en raison de la pénurie observée dans les fourchettes de prix inférieures. Le prix de revente moyen dans la province montera à 105 000 $ en 2003 et à 108 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

La demande de logements collectifs à Regina et à Saskatoon a fait grimper le nombre de logements en construction à un niveau sans précédent depuis la fin des années 1980. À Saskatoon, les constructeurs travaillent actuellement à la réalisation de 745 habitations, ce qui représente un sommet inégalé depuis mai 1998. À Regina, 256 logements sont en construction – du jamais vu depuis août 1989.

Les promoteurs ont trouvé un marché facile pour les collectifs d'habitation, celui des préretraités et des aînés à la recherche d'un milieu de vie où ils se sentent protégés et où ils n'ont pas à se soucier de l'entretien d'une maison.

Personne-ressource : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

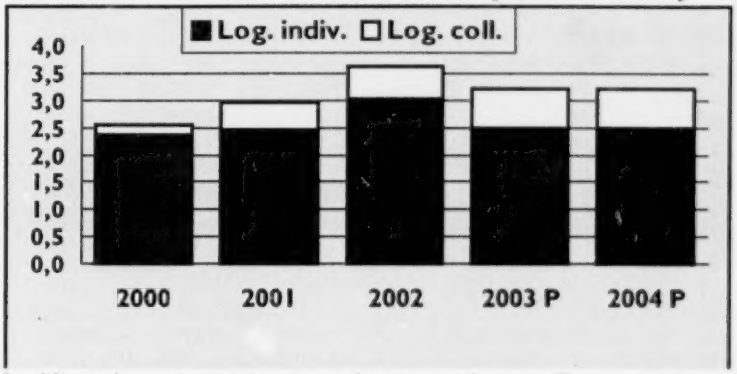
Les bas taux d'intérêt soutiennent le marché de l'habitation

Avec 3 617 mises en chantier en 2002, le secteur de la construction résidentielle a affiché une performance inégalée depuis 1989.

Les bas taux d'intérêt et une offre insuffisante sur le marché de la revente continueront de soutenir les mises en chantier au cours des 18 prochains mois. Les constructeurs auront toutefois fort à faire pour égaler les niveaux enregistrés en 2002. Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer stable et se fixer à environ 3 200 en 2003 et en 2004.

La faiblesse de l'économie américaine et l'appréciation du dollar canadien freineront la croissance des exportations durant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, les prévisions concernant la croissance économique ont été révisées à la baisse : de 3 % pour 2003 et 2004, les taux ont été ramenés à 1,5 % pour 2003 et à 2,6 % pour 2004. La hausse des dépenses en immobilisations dans le secteur public soutiendra l'expansion économique.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Le Manitoba attire maintenant davantage de travailleurs provenant d'autres pays. La province continue pourtant à perdre des travailleurs, qui choisissent de s'installer en Alberta et en Ontario, où la rémunération hebdomadaire moyenne est d'environ 20 % plus élevée. Un ralentissement de la croissance économique entraînera un affaiblissement de la progression de l'emploi en 2003. Les gains dans le secteur des services seront neutralisés par des pertes dans la fabrication et les mines. En 2004, une pénurie de travailleurs qualifiés freinera la création d'emplois.

La faible croissance de l'emploi et l'émigration vers d'autres provinces feront en sorte que la formation des ménages soutiendra peu la demande de logements. On prévoit actuellement que le nombre de ménages augmentera à un taux annuel moyen compris entre 0,5 et 1 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au premier trimestre de 2003, l'activité dans le segment des logements individuels a été forte et a maintenu le rythme enregistré l'an dernier. Compte tenu des commandes existantes, les constructeurs demeureront occupés pendant le reste de l'année. Toutefois, les résultats des derniers mois indiquent que le nombre mensuel de mises en chantier commence à régresser par rapport à celui de l'an dernier. Environ 2 500 logements individuels devraient être mis en chantier en 2003 et en 2004, soit un chiffre se rapprochant de la moyenne enregistrée pour les cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Manitoba, le cycle d'activité dans le segment des collectifs est caractérisé par des à-coups. La construction de deux ou trois grands ensembles peut avoir un impact important sur le nombre total de mises en chantier. Les fondations d'un des plus grands ensembles locatifs à être construits à Winnipeg ces dernières années devraient être coulées cet été. En outre, les objectifs de prévente ont été atteints pour plusieurs collectifs destinés à la location viagère ou à la copropriété; la construction devrait donc commencer sous peu. Environ 700 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2003 et en 2004, soit un peu plus que la moyenne des cinq dernières années.

Reventes : En 2003, la demande continuera à dépasser l'offre sur le marché de la revente de Winnipeg. On y conclut environ 90 % des ventes de logements existants dans la province. Les ventes sont actuellement limitées par la pénurie d'inscriptions. On prévoit donc que le nombre de transactions se stabilisera un peu en dessous de la barre des 11 000 logements cette année et l'an prochain. Le choix restreint d'inscriptions fait également en sorte que bon nombre d'acheteurs optent pour le marché du neuf.

Prix : Le marché est favorable aux vendeurs; les acheteurs paieront donc le prix d'inscription, ou même plus. Le prix de revente moyen dépassera les 100 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

L'activité récente dans le secteur de la construction résidentielle a réduit le nombre de terrains viabilisés disponibles dans la ville de Winnipeg, en particulier dans le secteur sud-ouest, où plusieurs lotissements d'importance seront bientôt entièrement occupés.

Il est possible que ce problème puisse être résolu en partie l'an prochain. En effet, quelque 65 hectares près du centre-ville seront libérés en 2004 au moment du déménagement du casernement de Kapyong. La Société immobilière du Canada négocie le réaménagement du terrain avec le ministère de la Défense nationale. La Société entend mener une consultation publique sur la création d'une collectivité durable, semblable à celle de Garrison Woods, à Calgary.

Personne-ressource : Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Copropriétés en vogue

Les taux hypothécaires se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, ce qui contribue grandement à soutenir la demande de logements. Dans l'ensemble, les indicateurs économiques sont contradictoires. Les stocks élevés de marchandises et la stagnation des nouvelles commandes font que les manufacturiers demeurent pessimistes. Par contre, les consommateurs continuent de dépenser, malgré le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et d'autres inquiétudes d'ordre économique.

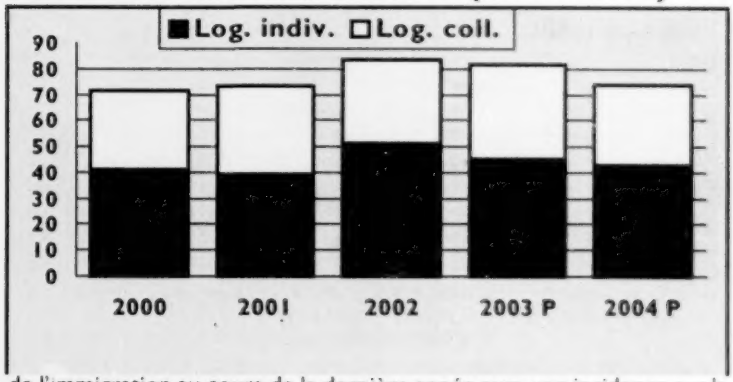
En Ontario, la croissance de l'emploi, qui est un facteur essentiel de la robustesse des marchés de l'habitation, atteindra en 2003 son plus haut niveau en trois ans. Aux États-Unis, l'indicateur avancé composite laisse supposer que l'emploi a passé le creux de la vague. Avec la reprise dans ce pays, la demande pour les exportations ontariennes s'accroîtra, mais elle sera toutefois modérée par l'appréciation du dollar canadien.

L'immigration est la principale source de croissance démographique en Ontario. À leur arrivée, les immigrants ont tendance à louer leur logement. Toutefois, plus ils sont ici depuis longtemps, plus leurs choix en matière d'habitation se rapprochent de ceux des Canadiens de souche. Par conséquent, le repli de l'immigration au cours de la dernière année aura une incidence sur la demande de logements locatifs, alors que les niveaux d'immigration élevés des dix années précédentes pousseront la demande de logements pour propriétaires-occupants pendant quelques années encore.

Dans les centres urbains, la plupart des marchés de la revente sont animés, mais les ventes sont moins nombreuses qu'à pareille période l'an dernier. Les rapports ventes-nouvelles inscriptions montrent que les marchés sont nettement favorables aux vendeurs. Les hausses de prix continueront à dépasser l'inflation.

Le marché du neuf est actif, et les stocks d'habitations neuves sont bas. Dans la plupart des centres, les prix des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux font monter le prix réel des habitations neuves. Le gros de l'activité dans le secteur de la construction de logements collectifs est attribuable aux logements en propriété absolue et en copropriété. La construction de logements locatifs devrait reprendre quelque peu. Au total, les mises en chantier résidentielles devraient se chiffrer à plus de 81 000 cette année et à environ 74 000 l'an prochain.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les bas taux hypothécaires continuent d'alimenter l'activité sur le marché des maisons individuelles, où les habitations sont relativement plus chères. En 2002, le nombre de mises en chantier de logements individuels a atteint son plus haut niveau en treize ans. L'activité demeura forte encore cette année; on prévoit la mise en chantier de 45 500 unités. À mesure que les prix et les taux hypothécaires monteront en 2004, le rythme d'activité devrait ralentir par rapport au rythme record de 2002 : 43 000 logements individuels seront mis en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Les nombreuses préventes d'appartements en copropriété conclues en 2002 sur le marché du neuf seront à l'origine d'une bonne partie de l'activité sur le marché des collectifs cette année. Les accédants à la propriété, attirés par les taux hypothécaires parmi les plus bas jamais enregistrés, et les investisseurs, déçus des rendements obtenus à la bourse, se sont rués pour acheter bon nombre des appartements offerts. On a également construit davantage de logements locatifs cette année. Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs s'établira à 36 000 en 2003 et à 31 000 en 2004.

Reventes : La progression des ventes a été limitée par le nombre restreint de nouvelles inscriptions. Beaucoup de ménages souhaitant acquérir un logement existant ont été frustrés dans leurs efforts, ce qui les a incités à opter pour le marché du neuf. Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera cette année et, du coup, le choix offert aux acheteurs sur le marché de la revente. On prévoit que les ventes de logements sur ce marché demeureront fortes : 170 000 transactions seront conclues cette année et 160 000, en 2004.

Prix : Les prix des habitations sont élevés et en hausse. Dans certains marchés, comme à Ottawa, les prix réels (corrigés de l'inflation) sont les plus hauts jamais enregistrés, et on prévoit que le rythme de l'augmentation des prix ralentira. En raison du léger recul des reventes et de la hausse des nouvelles inscriptions, les pressions exercées sur les prix diminueront quelque peu cette année et l'an prochain. On s'attend à ce que le prix de revente moyen s'alourdisse de 8,2 % en 2003 et de 5,3 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de transactions à Toronto est élevé. Les prix montent moins rapidement qu'en 2002, année durant laquelle les hausses s'élevaient à près de 10 %. Le marché locatif de Toronto s'est détendu : le taux d'inoccupation a presque triplé en 2002 pour atteindre 2,5 %.

Le plus important marché de l'habitation au Canada continue de prospérer malgré une légère baisse de la confiance des consommateurs. Le climat d'incertitude sur la scène économique puis le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) n'ont provoqué qu'une légère interruption de l'activité sur le marché de l'habitation de Toronto. On s'attend à ce que l'activité reprenne cette année au point d'égaler le rythme record de l'an dernier, à mesure que les consommateurs recommenceront à dépenser de plus belle.

Personne-ressource : Brent Weimer (416) 218-3329, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

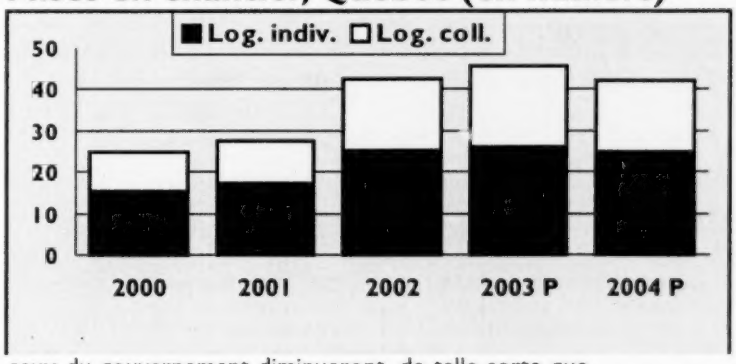
La demande sera semblable en 2003

Comme en témoignent les premiers résultats de l'année, les facteurs (économiques, démographiques et conjoncturels) qui ont soutenu la croissance importante de la construction résidentielle au Québec l'an dernier continueront de créer un environnement favorable à l'offre et à la demande d'habitations et conduiront à la mise en chantier de plus de 45 000 habitations au Québec en 2003.

En 2003, l'économie québécoise subira les effets d'un ralentissement temporaire des moteurs qui ont été à l'origine de la forte croissance enregistrée l'an dernier. Malgré le ralentissement sur le marché du travail au cours du premier semestre de 2003 et l'incertitude vis-à-vis de la reprise aux États-Unis, le niveau de confiance des consommateurs demeurera relativement élevé. La consommation devrait encore être soutenue par la forte création d'emplois de 2002, par des revenus disponibles plus élevés, ainsi que par des taux d'intérêt toujours relativement bas. Alors que les investissements par le secteur privé devraient bientôt commencer à croître, ceux du gouvernement diminueront, de telle sorte que l'investissement sera moins dynamique cette année au Québec. Bien que le commerce extérieur soit toujours affaibli par la stagnation de l'économie américaine, la montée rapide de la valeur du dollar canadien et la faiblesse de secteurs importants (transport aérien, automobile et certains créneaux de haute technologie), une reprise est toujours attendue, car plusieurs des causes sous-jacentes devraient se résorber.

Dans un tel contexte, nous prévoyons un taux de croissance du PIB provincial de 2 % en 2003. La création d'emplois progressera à un rythme plus modéré et reprendra de la vitesse à partir de 2004, et le taux de chômage gravitera autour de 8,8 % en 2003. Prévoyant toujours un scénario de taux hypothécaires bas en 2003 ainsi qu'un solde migratoire net en croissance et des marchés de l'habitation serrés, nous nous attendons à ce que le secteur de la construction résidentielle enregistre une forte activité se traduisant par plus de 45 000 mises en chantier en 2003 et 42 000 en 2004.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le contexte décrit ci-dessus conduira certes à un ralentissement de la demande. Cependant, l'effet que continuent d'avoir sur la demande certains phénomènes récents (tels que la création importante d'emplois) et courants (tels que les faibles taux hypothécaires et les marchés de l'habitation serrés) continuera de soutenir la construction de maisons individuelles. Il rendra possible la mise en chantier d'environ 26 000 habitations en 2003 et de 25 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, la construction de logements collectifs au Québec continuera de bénéficier des marchés locatifs toujours serrés, de l'attrait continu, et même croissant dans certaines régions, pour la copropriété, ainsi que d'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées, lui aussi serré. Plus de 19 000 mises en chantier sont attendues en 2003.

Reventes : En dépit de la faiblesse des taux hypothécaires et du choix toujours restreint sur le marché de l'existant, la demande sur le marché de la revente sera influencée par une dynamique semblable à celle observée sur le marché des maisons individuelles et ne pourra égaler le niveau enregistré l'an dernier. Environ 61 000 ventes S.I.A.® sont prévues en 2003.

Prix : Même si les ventes diminueront en 2003 et en 2004, la demande de logements existants se heurtera à une offre toujours relativement faible, ce qui se traduira, d'une part, par des marchés de la revente qui continueront d'être favorables aux vendeurs et, d'autre part, par le maintien d'une pression à la hausse sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen sur ce marché qui dépassera 140 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

En hausse de plus de 50 % en 2002, et d'environ 30 % jusqu'à présent en 2003, la construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec (plus de 6 000 mises en chantier en 2002). Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. Néanmoins, les dernières enquêtes sur les mises en chantier effectuées par la SCHL révèlent une croissance importante des projets destinés au marché de la copropriété, dans la région métropolitaine de recensement de Québec, ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines. Étant donné le changement de mode d'occupation que le vieillissement de la population entraînera et le moratoire montréalais sur la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés, la construction d'habitations dans ce segment du marché sera un phénomène à surveiller de près.

Personne-ressource : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

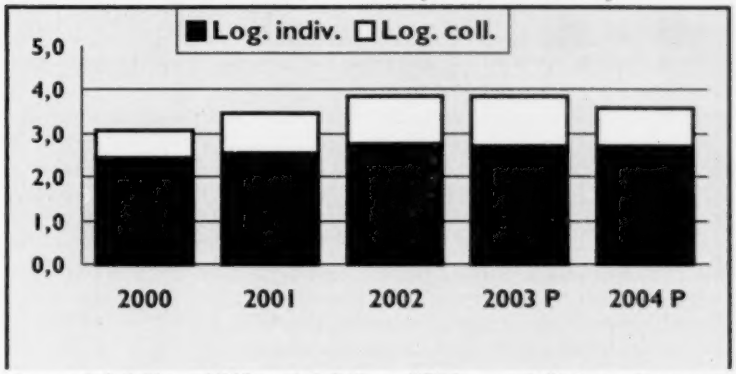
Des projets d'immobilisations stimuleront la croissance économique dans la province

D'importants projets d'immobilisations, dont l'élargissement à quatre voies de la Transcanadienne (400 millions de dollars) et la conversion de la centrale de Coleson Cove (750 millions de dollars) alimenteront la croissance économique durant la période visée par les prévisions. Par contre, le report d'autres grands chantiers, notamment celui de la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et celui du terminal Canaport (500 millions de dollars), entravera la croissance. La lenteur de la reprise aux États-Unis, conjuguée au différend concernant le bois d'oeuvre, nuira aussi à l'expansion économique dans la province. Un repli de la confiance des consommateurs s'est déjà manifesté : les ventes de véhicules automobiles neufs et les ventes au détail ont considérablement régressé au Nouveau-Brunswick depuis le début de l'année.

On prévoit par conséquent que la croissance économique dans la province se situera à 2,0 % en 2003 et à 2,5 % en 2004, taux inférieurs à ceux prévus plus tôt cette année. L'emploi aussi devrait progresser moins rapidement en 2003 (1,1 %) et en 2004 (1,8 %). Toutefois, comme la population active augmentera elle aussi à un rythme plus lent, le taux de chômage devrait tomber à 10,2 % d'ici 2004.

Malgré un ralentissement de la croissance économique, les bas taux hypothécaires continueront à stimuler la construction résidentielle en 2003, et les mises en chantier devraient atteindre les niveaux élevés observés l'an dernier. La construction résidentielle devrait cependant ralentir en 2004. Le repli des mises en chantier sera attribuable à un recul de l'activité du côté des collectifs. Actuellement, on prévoit que le nombre total de mises en chantier résidentielles s'établira à 3 850 en 2003 et à 3 600 en 2004.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2003, les constructeurs ont connu un début d'année plutôt lent à cause de l'hiver rigoureux. On prévoit que les mises en chantier de logements individuels remonteront au deuxième semestre, en raison des taux hypothécaires qui n'ont pas été aussi bas depuis 47 ans. Il est cependant possible que le regain d'activité prévu pour les prochains mois ne permette pas d'atteindre les niveaux enregistrés l'an dernier. Les constructeurs seront plus occupés que prévu en 2004 en raison des bas taux hypothécaires. Nous prévoyons actuellement 2 700 mises en chantier de maisons individuelles en 2003 et en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : L'amélioration de la conjoncture économique et la demande accrue de logements locatifs neufs relanceront les mises en chantier de logements collectifs à Saint John au cours des prochaines années. Des taux d'inoccupation très bas, à des niveaux quasi records, stimuleront également les mises en chantier de collectifs à Fredericton. Compte tenu de ces facteurs et des résultats à Moncton supérieurs à ceux attendus, les mises en chantier de collectifs atteindront un sommet de 1 150 cette année. On prévoit toutefois qu'elles tomberont à 900 en 2004, en raison d'un recul à Moncton.

Reventes : 2002 fut une année record. Malgré un début d'année lent, rien n'indique que la tendance ne se maintiendra pas en 2003. Les reventes S.I.A.® se chiffreront à 5 150 cette année et à 5 300 en 2004. La migration intraprovinciale vers les trois grands centres et les bas taux hypothécaires continueront de soutenir les ventes, en particulier à Fredericton, où les inscriptions sont nombreuses.

Prix : La hausse prévue du nombre d'inscriptions entraînera une certaine détente sur le marché de la revente. Par conséquent, le prix de revente moyen progressera moins rapidement durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen monte de 2,9 % en 2003 et de 1,5 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Le vieillissement de la population et les faibles coûts d'emprunt sont deux facteurs clés qui stimuleront la construction de logements locatifs au Nouveau-Brunswick au cours des prochaines années. Le nombre accru d'aînés et de ménages dont les enfants ont quitté la maison a soutenu, et continuera de soutenir, la demande d'appartements de petite superficie nécessitant peu d'entretien.

Les bas taux d'intérêt affichés ces dernières années ont entraîné une importante réduction des coûts d'emprunt pour les constructeurs. Au cours des prochaines années, les mises en chantier d'appartements haut de gamme dans les trois grands centres urbains demeureront par conséquent plus nombreuses que par le passé.

Personne-ressource : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

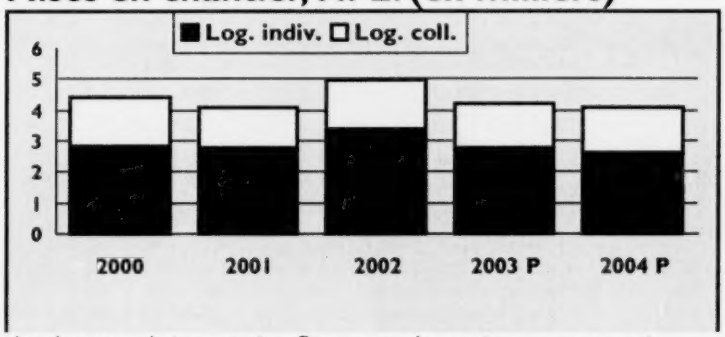
Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2003

Dans la province, les marchés de l'habitation montrent déjà des signes évidents d'un ralentissement de l'activité par rapport aux niveaux élevés de 2002. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année prochaine. Puisque la croissance de l'emploi est anémique, que la migration nette est faible et que les besoins des consommateurs sont satisfaits, la demande de logements pour propriétaires-occupants sera réduite en 2003 et en 2004, d'où un déclin de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente.

L'expansion économique en Nouvelle-Écosse devrait être modeste au cours des deux prochaines années, la diminution des dépenses de consommation neutralisant la hausse de la production et des investissements des entreprises. L'incertitude plane sur le projet d'assainissement du port de Halifax et les industries naissantes d'exploitation pétrolière et gazière au large des côtes, mais le secteur de la fabrication s'en tire assez bien. En outre, la construction de bâtiments destinés au secteur de l'enseignement devrait s'accélérer au cours des deux prochaines années. Par contre, le tourisme, secteur qui rapporte un milliard de dollars à la province, subit les contrecoups du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et de la faiblesse persistante de l'économie mondiale. À cela s'ajoute l'appréciation du dollar canadien, qui a également un effet modérateur sur l'activité dans le secteur du commerce. Par conséquent, le taux de croissance du PIB devrait régresser pour s'établir à 2,1 % en 2003 et rester faible à 2,2 % en 2004.

Puisque le fléchissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants se poursuit, on s'attend à ce que les ventes de logements existants régressent après avoir dépassé le cap des 10 000 transactions l'an dernier. De surcroît, le nombre total de mises en chantier résidentielles devrait diminuer de façon marquée cette année et l'an prochain, et ce sont essentiellement les constructeurs de maisons individuelles qui seront touchés. Les mises en chantier résidentielles devraient par conséquent se chiffrer à 4 225 en 2003 et à 4 100 en 2004.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de la contraction de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et de la détente sur le marché de la revente, la construction de maisons individuelles devrait continuer à ralentir au cours des 18 prochains mois. Ce sont surtout les mises en chantier de logements individuels qui subiront le contrecoup de la baisse générale de l'activité sur le marché du neuf : elles retourneront à des niveaux plus près de ceux observés habituellement et se chiffreront à 2 775 cette année et à 2 600 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le segment des collectifs fait toujours bonne figure sur le marché du neuf. La hausse du prix des maisons individuelles et des coûts de construction devrait créer un environnement favorable au maintien de la robustesse du marché des jumelés, des appartements et des maisons en rangée, qui connaît un regain d'intérêt. À Halifax, les promoteurs continuent de mettre sur le marché des logements locatifs et des copropriétés haut de gamme afin de répondre à la croissance soutenue de la demande d'appartements. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer à des niveaux tout à fait respectables, soit de 1 450 en 2003 et de 1 500 en 2004.

Reventes : Le nombre de ventes d'habitations existantes devrait descendre bien en dessous de la barre des 10 000 pour s'établir à 9 200 cette année et à 8 850 en 2004. L'offre réduite de logements à vendre et les prix d'inscription déjà élevés décourageront les acheteurs éventuels, en particulier lorsque les taux hypothécaires commenceront à monter et, par le fait même, que les mensualités hypothécaires s'alourdiront.

Prix : La croissance du prix de revente devrait ralentir pour se situer à moins de 7 % cette année et à environ 2 % en 2004 par suite du recul de la demande. Sur le marché du neuf, la croissance des prix devrait demeurer robuste, compte tenu du manque de main-d'oeuvre spécialisée et du fait que la demande sur ce marché provient surtout d'acheteurs cherchant à se procurer une habitation d'un cran supérieur à celle qu'ils possèdent déjà.

Faits saillants au niveau provincial

Un rapport publié récemment par Statistique Canada sur les intrants importés utilisés dans la fabrication de produits néo-écossais destinés à l'exportation révèle que l'économie de la province est la moins vulnérable aux fluctuations du commerce des exportations internationales. Selon Statistique Canada, en déduisant les intrants importés des exportations, on obtient un indicateur plus précis du lien entre les exportations provinciales et le PIB à valeur ajoutée. En 1999, la Nouvelle-Écosse s'est classée au dixième rang des provinces pour ce qui est de sa dépendance à l'égard des exportations internationales dans le calcul du PIB. Les produits alimentaires étant la composante la plus importante des livraisons manufacturières de la Nouvelle-Écosse, il n'est pas étonnant de constater que seulement 26 % des exportations de la province renferment des intrants importés.

Personne-ressource : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

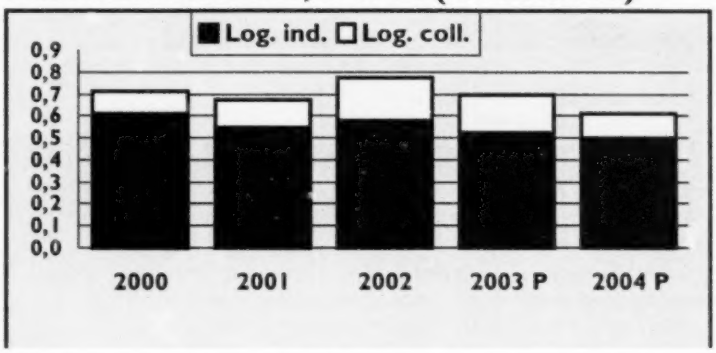
Aperçu

Les collectifs seront le moteur de la construction résidentielle en 2003

En 2003, l'économie provinciale devrait croître de 2,0 % en valeur réelle, soit une baisse comparativement à l'an dernier. Le secteur de l'agriculture a rebondi en 2002. En 2001, il avait subi une sécheresse et l'embargo lié à la maladie de la galle verruqueuse affectant la pomme de terre : la production avait été réduite de moitié environ par rapport à celle de 2000, ce qui avait mis un frein à la croissance économique. L'année 2001 a donc été la pire jamais enregistrée pour le revenu agricole. La reprise de l'an dernier dans le secteur agricole profitera aux entreprises de transformation alimentaire cette année car celles-ci pourront utiliser des produits locaux plutôt que des produits importés.

Au cours de la période visée par les prévisions, on s'attend à ce que le rendement des récoltes de pommes de terre soit aussi bon qu'en 2002. Le tourisme demeurera florissant, en raison d'une campagne de publicité dynamique, de la réputation de l'île comme destination touristique familiale sécuritaire et de la proximité des États-Unis.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



La croissance de l'emploi et de la population active demeurera positive dans la province tant en 2003 qu'en 2004. Le secteur des services devrait continuer à afficher des gains dans l'emploi durant l'horizon prévisionnel par suite de la diversification de l'économie de l'île. Des chantiers de construction résidentielle et non résidentielle permettront au secteur de la construction de maintenir son niveau d'emploi actuel.

Il devrait y avoir 700 mises en chantier résidentielles en 2003, soit une baisse de seulement 9,7 % par rapport à 2002, année où elles avaient atteint leur plus haut niveau en dix ans. La robustesse des mises en chantier cette année devrait être principalement attribuable au segment des collectifs dans l'agglomération de Charlottetown. Pour 2004, on prévoit que le nombre total de mises en chantier diminuera à nouveau pour s'établir à 610, car les mises en chantier de collectifs devraient régresser.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur plus haut niveau depuis 1988. On prévoit que la construction de maisons individuelles demeurera forte en 2003 et que 525 logements de ce type seront mis en chantier, soit seulement 57 de moins qu'en 2002. En 2004, les mises en chantier devraient fléchir à nouveau pour se chiffrer à 500.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de collectifs devrait s'établir à 175 en 2003, ce qui représente un léger recul de 18 logements par rapport à l'année dernière. Il n'atteindra pas le niveau de 2002, mais demeurera élevé par rapport aux résultats obtenus antérieurement. Un nombre restreint de grands ensembles d'appartements expliquera la majorité des mises en chantier de collectifs en 2003. En 2004, le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 110.

Reventes : Dans la province, le nombre de ventes S.I.A.® a oscillé autour de 1 200 au cours des quatre dernières années, et on prévoit qu'il en sera de même en 2003 et en 2004. Bien que la demande d'habitations existantes demeure forte, l'offre limitée d'inscriptions continue à restreindre les ventes.

Prix : La pénurie d'inscriptions et la demande soutenue de logements existants dans les centres urbains de la province ont favorisé d'importantes hausses du prix des habitations au cours des dernières années. Une proportion plus forte d'accédants à la propriété fera toutefois en sorte que le prix S.I.A.® moyen progressera moins rapidement, à savoir de 0,9 % en 2003 et de 1,0 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Un nouveau projet de bâtiment a été dévoilé récemment par le gouvernement fédéral. On considère qu'il s'agit de l'immeuble le plus sophistiqué et le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada. L'immeuble, qui aura cinq étages et une superficie de 11 000 mètres carrés, comportera une terrasse-jardin sur le toit et des photopiles, qui serviront à capter l'énergie solaire. Les installations de refroidissement utiliseront l'eau de pluie, qui sera ensuite recyclée pour arroser les plantes situées dans l'atrium. La construction de l'immeuble coûtera plus de 48 millions de dollars. Elle devrait commencer au début de 2004 et s'achever à la fin de 2005 ou au début de 2006.

Plus de 400 fonctionnaires fédéraux travailleront dans cet immeuble, qui hébergera un guichet unique pour divers services gouvernementaux offerts au centre-ville de Charlottetown. La liste des locataires éventuels comprend l'Agence de promotion économique du Canada atlantique, Citoyenneté et Immigration Canada, Service correctionnel Canada, Condition féminine Canada, Anciens combattants Canada, Communication Canada, Patrimoine canadien, Santé Canada et le conseil fédéral de l'Î.-P.-É.

Personne-ressource : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

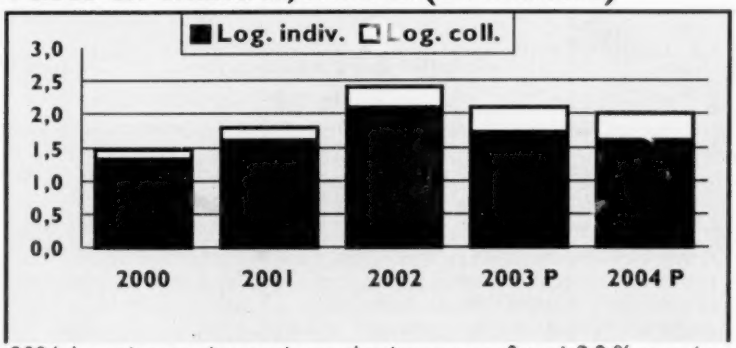
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Après avoir atteint des sommets récemment, la croissance économique et la demande de logements fléchiront

L'économie de la province continuera à croître cette année et l'an prochain, mais la demande de logements ne suivra pas. Les principaux moteurs de cette croissance seront les gains prévus dans la production pétrolière au large des côtes et la hausse des dépenses tant à White Rose qu'à Voisey's Bay. Malgré ces perspectives favorables, la croissance du PIB réel ne rejoindra pas les sommets atteints en 2002. Ce sont les nombreux problèmes auxquels fait face l'industrie précaire des pêches qui auront les répercussions les plus importantes sur la croissance économique. Le moratoire d'une période indéfinie sur la pêche à la morue dans le golfe et sur la côte nord-est ainsi que la fermeture temporaire de la lucrative pêche au crabe et à la crevette le printemps dernier créeront un climat d'incertitude et modéreront la production économique et la demande de logements. On prévoit que le PIB provincial réel croîtra de 3,6 % cette année. En

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



2004, la croissance économique ralentira pour se fixer à 2,0 %, en raison surtout de la stabilisation de la production pétrolière. Les gains au titre du revenu et de l'emploi se maintiendront, ce qui favorisera les dépenses de consommation. Outre les industries pétrolière et gazière, le principal secteur contribuant à la croissance sera celui des services.

Les programmes de soutien du revenu fourniront une aide à court terme aux travailleurs des pêches concernés. Toutefois, l'absence de perspectives d'emploi à long terme entraînera une autre diminution de la population. Puisque l'émigration est surtout un phénomène rural, les centres urbains, et en particulier St. John's, seront moins touchés. La robustesse intrinsèque de l'économie de St. John's assurera la vigueur relative du marché de l'habitation de l'agglomération, même si on prévoit que l'activité dans la région de la capitale devrait régresser globalement par rapport aux niveaux atteints en 2002.

Il devrait y avoir 2 100 mises en chantier résidentielles cette année et 2 000, en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les difficultés que connaît l'industrie des pêches toucheront principalement les régions rurales. Toutefois, un certain nombre de centres urbains qui desservent des collectivités périphériques tributaires de la pêche en subiront également les contrecoups. Ces facteurs, conjugués à l'augmentation des frais de possession d'une habitation, devraient entraîner un recul des mises en chantier de maisons individuelles. Par ailleurs, il sera difficile de surmonter les problèmes causés par la pénurie de main-d'oeuvre et les retards occasionnés par les conditions climatiques difficiles de l'hiver dernier. Enfin, l'attrait qu'exercent les logements collectifs, notamment les copropriétés, les appartements en sous-sol et les jumelés (qui sont plus abordables), modérera également l'activité relative aux maisons individuelles au cours des deux prochaines années. Malgré le recul prévu, le nombre de mises en chantier de logements individuels demeurera supérieur aux niveaux observés durant la plupart des dix dernières années : 1 725 maisons individuelles seront commencées en 2003 et 1 600, en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande croissante émanant des aînés et les investissements publics dans le logement abordable stimuleront encore davantage la construction de collectifs dans les années à venir. Par ailleurs, la hausse des coûts de construction des maisons individuelles incitera les acheteurs à s'intéresser aux maisons en rangée, qui sont moins chères. Dans l'ensemble, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter pour se chiffrer à 375 en 2003 et à 400 en 2004.

Reventes : Pendant sept années consécutives, les ventes S.I.A.® ont progressé, mais 2003 mettra fin à cette tendance en raison de la grave pénurie de logements existants à vendre et de l'intensification des ventes sans l'intermédiaire d'un agent immobilier. Puisque environ 95 % des transactions de la province sont conclues dans la région de St. John's, on prévoit que le ralentissement sera limité : 2 800 habitations changeront de mains en 2003, et en 2004 également.

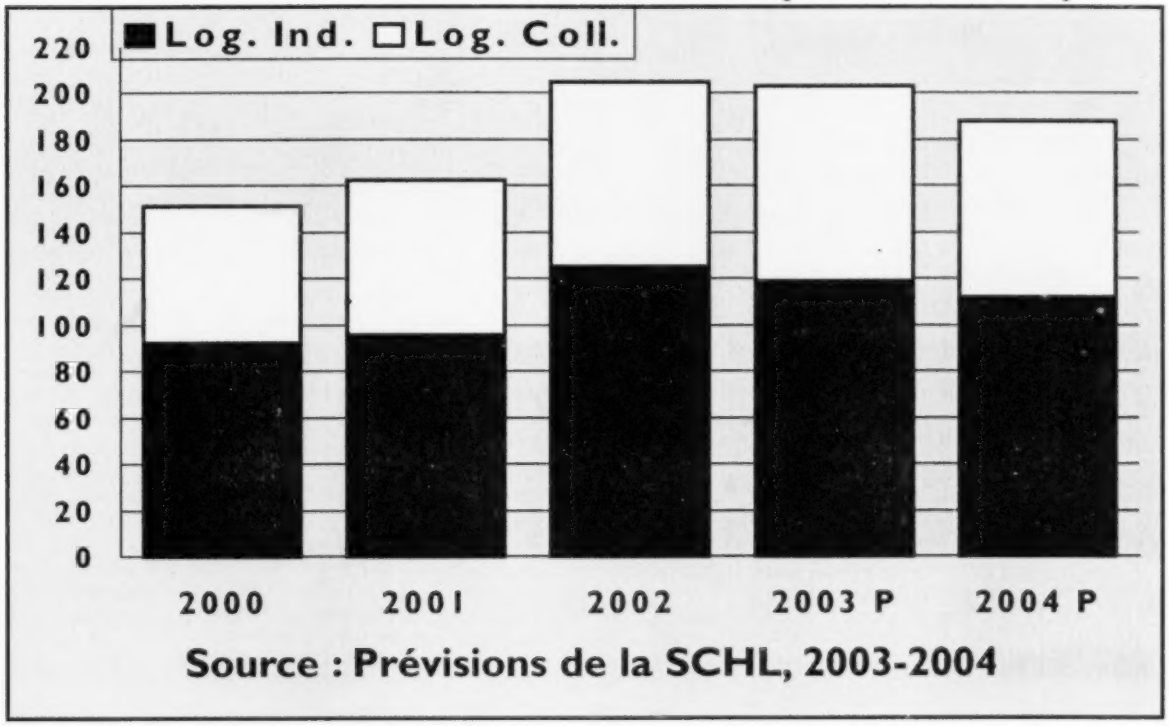
Prix : De nouveaux prix records seront établis tant en 2003 qu'en 2004 en raison de la rareté de l'offre et de la hausse des coûts de construction. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen grimpe d'environ 5 % cette année et de près de 4 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

Plus tôt dans l'année, la SCHL a fait réaliser une enquête sur le marché des appartements locatifs accessoires dans l'agglomération de St. John's, qui comprend les villes de St. John's, de Mount Pearl, de Conception Bay South et de Paradise. Le taux d'inoccupation global de ces appartements s'élevait à 5,4 %, soit le double du taux d'inoccupation des immeubles d'appartements comptant trois logements ou plus (2,7 %). Le loyer moyen d'un appartement accessoire de deux chambres s'établissait à 470 $, alors que celui d'un appartement de deux chambres ordinaire se situait à 589 $ selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2002. On estime que l'univers des appartements accessoires dans l'agglomération de St. John's compte un peu moins de 8 400 logements, ou environ le double du nombre d'appartements situés dans des immeubles plus gros. De surcroît, plus de 96 % des appartements accessoires sont intégrés à une maison individuelle, et quelque 82 % sont des appartements en sous-sol. Vu la hausse continue des frais de possession, les mises en chantier de maisons individuelles comportant un logement accessoire augmenteront à mesure que les besoins de revenu supplémentaire s'intensifieront. L'évolution de la structure familiale contribuera également à stimuler la demande d'appartements accessoires, car davantage de parents âgés choisissent d'habiter avec leurs proches.

Personne-ressource : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004(P)
T.-N.	1 450	1 371	1 459	1 788	2 419	2 100	2 000
%	-14,5	-5,4	6,4	22,5	35,3	-13,2	-4,8
Î.-P.-É	524	616	710	675	775	700	610
%	11,5	17,6	15,3	-4,9	14,8	-9,7	-12,9
N.-É.	3 137	4 250	4 432	4 092	4 970	4 225	4 100
%	-17,7	35,5	4,3	-7,7	21,5	-15,0	-3,0
N.-B.	2 447	2 776	3 079	3 462	3 862	3 850	3 600
%	-9,4	13,4	10,9	12,4	11,6	-0,3	-6,5
QUÉ.	23 138	25 742	24 695	27 682	42 452	45 500	42 000
%	-10,7	11,3	-4,1	12,1	53,4	7,2	-7,7
ONT.	53 830	67 235	71 521	73 282	83 597	81 500	74 000
%	-0,4	24,9	6,4	2,5	14,1	-2,5	-9,2
MAN.	2 895	3 133	2 560	2 963	3 617	3 200	3 200
%	10,8	8,2	-18,3	15,7	22,1	-11,5	0,0
SASK.	2 965	3 089	2 513	2 381	2 963	2 925	2 900
%	7,5	4,2	-18,6	-5,3	24,4	-1,3	-0,9
ALB.	27 122	25 447	26 266	29 174	38 754	35 100	31 200
%	14,6	-6,2	3,2	11,1	32,8	-9,4	-11,1
C.-B.	19 931	16 309	14 418	17 234	21 625	24 050	24 600
%	-32,1	-18,2	-11,6	19,5	25,5	11,2	2,3
CAN.	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	*203 200	*188 200
%	-6,5	9,1	1,1	7,3	26,0	-0,9	-7,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	1 725	1 600
%	-11,0	13,5	6,7	21,5	30,9	-17,5	-7,2
Î.-P.É.	387	472	614	551	582	525	500
%	3,5	22,0	30,1	-10,3	5,6	-9,8	-4,8
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	2 775	2 600
%	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-17,5	-6,3
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	2 700	2 700
%	-6,4	10,7	10,9	5,4	7,6	-2,5	0,0
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 000	25 000
%	-8,6	7,6	-2,8	12,0	46,9	2,9	-3,8
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	45 500	43 000
%	-7,5	20,4	4,2	-3,5	29,0	-11,0	-5,5
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	2 500	2 500
%	17,3	-5,8	5,2	4,8	22,6	-17,1	0,0
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 000	2 100
%	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	3,6	5,0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	23 500	20 000
%	10,5	-16,9	0,9	17,4	24,0	-4,2	-14,9
C.-B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	11 750	11 850
%	-32,7	0,5	-14,7	5,6	36,5	9,5	0,9
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*119 000	*111 900
%	-7,2	6,7	0,0	4,2	30,6	-5,1	-6,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	375	400
%	-23,5	-62,1	4,3	31,9	72,1	14,7	6,7
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	175	110
%	42,7	5,1	-33,3	29,2	55,6	-9,3	-37,1
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 450	1 500
%	0,7	2,8	74,1	-15,5	20,7	-9,8	3,4
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 150	900
%	-20,6	25,5	10,8	39,6	22,9	5,2	-21,7
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	19 500	17 000
%	-13,9	17,6	-6,0	12,2	63,9	13,4	-12,8
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	36 000	31 000
%	13,0	31,9	9,4	10,6	-3,5	10,8	-13,9
MAN.	527	902	212	503	601	700	700
%	-11,1	71,2	-76,5	137,3	19,5	16,5	0,0
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	925	800
%	1,0	25,6	-38,9	21,0	36,9	-10,4	-13,5
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
%	28,1	24,3	7,7	-0,3	51,3	-18,5	-3,4
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 300	12 750
%	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	16,3	12,9	3,7
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*84 200	*76 400
%	-5,3	13,3	2,9	12,2	19,4	5,7	-9,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	50	70
	En rangée	20	9	23	36	42	60	50
	Appartments	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	40	20
	Appartments	99	81	29	58	82	95	50
	Total	137	144	96	124	193	175	110
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	250	250
	En rangée	89	29	17	40	144	150	150
	Appartments	501	658	1 293	1 063	1 210	1 050	1 100
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 450	1 500
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	150	190
	En rangée	89	94	26	153	68	150	110
	Appartments	263	347	498	622	839	850	600
	Total	458	575	637	889	1 093	1 150	900
QUÉ.	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 275	1 700
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	1 225	900
	Appartments	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	16 000	14 400
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	19 500	17 000
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	6 000	5 500
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 000	10 700
	Appartments	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	18 000	14 800
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	36 000	31 000
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	75	75
	En rangée	81	151	63	84	76	85	85
	Appartments	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	165	120
	En rangée	222	104	173	240	456	280	200
	Appartments	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1 019	623	754	1 032	925	800
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 100	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	1 850	1 800
	Appartments	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	7 650	7 400
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 400	1 425
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	2 675	2 800
	Appartments	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	8 225	8 525
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 300	12 750
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	12 505	11 370
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	18 515	16 815
	Appartments	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	53 155	48 175
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*84 200	*76 400

Source : Prévisions de la SCHL 2003-2004
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Total des ventes résidentielles (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	2 800	2 800
%	5,4	6,5	6,4	8,3	7,3	-7,1	0,0
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 200	1 225
%	39,6	5,2	1,9	2,3	-1,1	-1,7	2,1
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 200	8 850
%	6,4	9,6	-2,8	10,1	8,5	-10,2	-3,8
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 150	5 300
%	-0,8	12,0	3,4	5,6	6,5	1,2	2,9
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	61 000	60 000
%	4,0	10,2	8,0	14,6	15,2	-14,1	-1,6
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	170 000	160 000
%	-1,5	7,4	-1,0	10,3	9,3	-4,2	-5,9
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3,7	1,0	-2,3	7,8	-3,9	-1,7	-2,8
SASK.	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3,3	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0
ALB.	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	45 000
%	-0,7	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-8,2
C.-B.	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	78 000	77 000
%	-22,4	9,8	-6,7	28,4	19,0	-5,7	-1,3
CAN.**	314 151	334 963	333 467	380 154	420 676	*394 700	*378 200
%	-4,8	6,6	-0,4	14,0	10,7	-6,2	-4,2

Source : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilère de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada to: total des 10 provinces

Prix moyen des logements (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	118 500	123 000
%	-0,8	3,1	5,5	4,9	8,3	4,8	3,8
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 000	97 000
%	-7,9	3,2	0,9	5,8	8,5	0,9	1,0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	135 000	138 000
%	0,3	5,8	7,0	5,1	9,7	6,6	2,2
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	103 000	104 500
%	-1,4	2,5	4,0	4,7	4,4	2,9	1,5
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	140 000	147 000
%	2,2	3,4	3,5	4,1	11,8	8,1	5,0
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	228 000	240 000
%	1,7	4,1	5,6	5,2	9,0	8,2	5,3
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	101 000	102 500
%	1,2	0,0	1,7	6,0	3,7	4,5	1,5
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	108 000
%	4,3	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	2,9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	180 000	189 000
%	6,4	5,1	4,8	5,1	10,7	5,7	5,0
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	250 000	258 000
%	-3,8	1,5	2,8	0,7	7,2	4,7	3,2
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*202 000	*210 800
%	-1,5	3,8	3,7	4,8	9,5	7,4	4,4

Source : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilère de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,5
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	1,8	1,7	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	1,5	0,8
N.-B.	2,3	3,3	1,8	-0,0	3,3	1,1	1,8
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	1,7	2,3
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	2,1
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	0,7	1,0
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	2,3	1,7
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,9	2,6
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,1	2,4
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	2,1

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage
(pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	17,1	16,2
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	11,1	10,6
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,7	9,2	9,4
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,4	10,1
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,8	8,8
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	6,7	6,6
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,9
SASK.	5,7	6,1	5,2	5,8	5,7	5,8	5,7
ALC.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,5	5,4
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,2	7,6
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,5	7,4

Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	6,4	5,0	1,2	13,4	3,6	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,1	3,5	0,3	5,6	2,0	2,5
N.-É.	3,8	5,5	2,4	2,4	3,8	2,1	2,2
N.B.	3,9	6,1	2,1	0,6	3,3	2,0	2,5
QUÉ.	3,2	5,6	5,0	1,2	4,3	2,0	3,2
ONT.	4,9	7,6	4,8	1,2	3,9	2,5	3,0
MAN.	4,8	2,2	2,8	1,4	2,4	1,5	2,6
SASK.	4,2	0,8	3,3	-2,0	-1,4	2,8	3,0
ALB.	4,6	1,6	5,9	2,9	1,7	3,3	3,5
C.-B.	1,5	2,5	4,3	-0,2	1,8	2,0	2,9
CAN.	4,1	5,4	4,5	1,5	3,3	2,1	3,0

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 824	-3 443	-4 776	-3 456	-2 326	-2 300	-2 000
Î.-P.-É.	118	454	33	633	864	600	650
N.-É.	182	3 534	-1 210	-316	73	0	-350
N.-B.	-2 341	1 190	-1 987	-907	341	700	850
QUÉ.	2 414	9 565	11 426	20 138	15 290	17 500	22 000
ONT.	74 340	105 924	139 411	145 573	107 701	68 000	96 000
MAN.	-1 665	350	-989	-2 614	-1 081	-1 400	-1 400
SASK.	-1 022	-5 844	-7 377	-7 738	-7 599	-6 200	-5 200
ALB.	45 414	25 935	32 638	35 390	29 939	29 200	27 200
C.-B.	10 745	20 339	18 506	31 634	23 498	26 400	30 700
CAN.**	120 361	158 004	185 675	218 337	166 700	132 500	168 450

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004.
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 344	879	3,6	7 069	242 503	1,5
	2003(P)	1 495	910	n.d.	6 800	301 000	1,8
	2004(P)	1 650	980	n.d.	6 950	309 000	1,1
Vancouver	2002	13 197	4 980	2,5	34 909	301 473	1,4
	2003(P)	15 200	6 000	4,0	33 000	318 000	1,9
	2004(P)	16 000	6 200	3,5	31 800	324 000	2,2
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	3 154	185 900	2,0
	2003(P)	1 110	580	n.d.	3 200	196 000	2,8
	2004(P)	1 190	640	n.d.	3 000	201 000	3,0
Edmonton	2002	12 581	6 860	7,2	15 923	150 165	1,7
	2003(P)	9 750	5 750	4,0	15 250	158 000	2,5
	2004(P)	8 530	5 000	3,5	15 000	166 000	2,5
Calgary	2002	14 339	9 413	5,2	25 054	198 058	2,9
	2003(P)	12 450	8 250	4,5	22 150	209 500	3,5
	2004(P)	12 000	8 000	3,5	22 000	217 000	3,0
Saskatoon	2002	1 489	691	1,5	2 941	118 999	3,7
	2003(P)	1 200	700	2,0	2 800	123 000	2,0
	2004(P)	1 100	700	2,0	2 800	125 000	2,0
Regina	2002	651	504	3,7	2 817	100 751	1,9
	2003(P)	850	550	2,0	2 600	103 000	1,9
	2004(P)	800	600	2,0	2 650	105 000	1,9
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2,6	9 881	98 054	1,2
	2003(P)	1 750	1 350	2,5	9 800	103 000	1,0
	2004(P)	1 550	1 200	2,0	9 750	107 000	1,2
Thunder Bay	2002	197	193	1,0	1 599	109 930	4,7
	2003(P)	240	200	1,0	1 647	111 909	3,7
	2004(P)	280	210	1,0	1 696	114 147	3,0
Sudbury	2002	298	292	1,0	2 031	110 826	5,1
	2003(P)	316	310	1,0	2 143	114 151	4,7
	2004(P)	330	320	1,0	2 250	118 146	4,0
Windsor	2002	2 490	1 726	0,5	4 938	149 206	3,9
	2003(P)	2 225	1 625	0,4	4 641	155 000	3,5
	2004(P)	2 130	1 600	0,6	4 675	160 000	2,5
London	2002	2 604	1 969	2,9	8 290	142 745	2,0
	2003(P)	2 820	1 750	4,7	7 850	152 000	2,3
	2004(P)	2 250	1 500	2,5	7 400	155 000	2,6
Kitchener	2002	4 130	3 007	4,1	5 248	177 961	2,3
	2003(P)	3 850	2 750	6,0	4 850	184 500	2,0
	2004(P)	3 800	2 550	6,5	4 650	193 250	1,9
St. Catharines-Niagara	2002	1 317	1 032	1,9	5 950	143 200	2,4
	2003(P)	1 465	1 150	2,5	5 800	148 950	2,1
	2004(P)	1 300	1 010	2,5	5 450	153 500	2,0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4,3	12 482	183 442	1,6
	2003(P)	3 550	1 900	5,6	12 000	195 000	1,8
	2004(P)	3 700	1 950	3,8	11 000	203 000	1,8
Toronto	2002	43 805	22 115	3,4	74 759	275 371	2,5
	2003(P)	44 000	19 000	4,0	72 000	295 000	3,5
	2004(P)	37 000	16 000	2,5	65 000	307 000	4,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 490	2 955	n.d.	8 520	204 103	2,3
	2003(P)	3 385	2 800	n.d.	8 100	216 000	2,5
	2004(P)	3 150	2 600	n.d.	8 000	225 000	2,4
Kingston	2002	810	775	n.d.	3 646	144 413	1,0
	2003(P)	750	660	n.d.	4 100	157 500	0,9
	2004(P)	800	690	n.d.	4 350	165 500	0,8
Ottawa	2002	7 796	3 807	7,7	13 231	200 711	1,9
	2003(P)	6 400	3 200	3,5	12 000	217 000	1,6
	2004(P)	5 800	3 200	2,0	12 500	224 000	2,1
Gatineau	2002	2 553	1 574	7,7	3 823	112 755	0,5
	2003(P)	2 450	1 450	13,0	3 450	127 000	0,8
	2004(P)	2 350	1 300	7,0	3 100	127 001	0,9
Montréal	2002	20 554	10 416	5,8	36 295	158 228	0,7
	2003(P)	21 200	9 360	6,0	31 200	181 128	1,0
	2004(P)	19 500	8 280	6,0	29 000	194 510	1,5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	923	84 000	3,0
	2003(P)	780	280	n.d.	830	90 000	3,0
	2004(P)	425	250	n.d.	800	95 000	3,0
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	1 229	106 800	1,8
	2003(P)	920	480	n.d.	1 100	117 000	1,4
	2004(P)	780	420	n.d.	1 000	121 000	1,2
Québec	2002	4 282	2 327	4,3	7 241	107 588	0,3
	2003(P)	5 600	2 500	9,5	6 000	118 500	0,5
	2004(P)	5 000	2 400	6,7	5 800	126 000	0,8
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	993	89 530	4,9
	2003(P)	410	270	n.d.	1 060	94 250	6,0
	2004(P)	300	235	n.d.	915	96 410	5,5
Saint John	2002	397	338	2,1	1 505	103 544	6,3
	2003(P)	540	360	2,1	1 500	106 000	6,5
	2004(P)	525	375	3,0	1 550	108 000	6,0
Halifax	2002	3 310	1 865	3,6	6 687	148 737	2,7
	2003(P)	2 600	1 325	3,4	5 850	158 000	2,0
	2004(P)	2 525	1 200	3,0	5 600	162 000	1,8
St. John's	2002	1 350	1 093	4,3	2 893	114 626	2,7
	2003(P)	1 325	1 000	5,0	2 700	120 000	2,7
	2004(P)	1 375	1 000	5,0	2 700	124 000	2,0
Charlottetown	2002	461	292	0,7	551	115 603	2,3
	2003(P)	415	255	1,0	525	116 500	3,0
	2004(P)	350	250	1,0	525	118 000	3,8
TOUTES LES RÉG. MÉTRO P.	2002	152 179	84 368	3,7	304 582		1,7
	2003(P)	149 046	76 715	3,9	284 946		2,0
	2004(P)	136 460	70 660	2,9	271 911		2,3

Source : SCHL, Assn. canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T3	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	160,7	183,5	209,2	215,6	218,9	217,4	216,9	216,3
%	-2.5	14,2	14,0	3,1	1,5	-0,7	-0,2	-0,3
Mises en chantier, total, en milliers	157,1	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6	222,2	201,7
%	-4,8	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0	5,0	-9,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	94,6	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3	124,2	118,6
%	2,9	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6	-3,9	-4,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	62,5	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3	98,0	83,1
%	-14,6	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0	19,1	-15,2
Log. achevés, total, en milliers	46,0	41,0	37,0	39,6	54,7	54,3	40,8	n.d.
%	32,7	-10,8	-9,8	7,0	38,1	-0,7	-24,9	n.d.
Indice du prix des log. neufs, 1992=100	107,4	108,0	109,2	110,9	111,9	113,4	114,6	n.d.
%	0,7	0,5	1,1	1,6	0,9	1,3	1,1	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.,® nbre, en milliers	382,1	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3	413,9	418,8
%	2,3	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8	1,1	1,2
Prix moyen S.I.A.®, $CAN, en milliers	174,4	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6	197,9	203,5
%	2,4	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5	2,7	2,8
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,03	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08
Taux hyp., à cinq ans, pourcentage*	7,50	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	51,0	53,2	56,8	56,4	58,4	59,9	61,6	n.d.
%	2,9	4,3	6,7	-0,8	3,6	2,5	3,0	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	23,2	24,6	27,2	27,8	29,5	30,6	31,4	n.d.
%	2,3	6,1	10,7	2,0	6,4	3,7	2,5	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	19,9	20,0	20,3	20,4	20,7	21,0	21,8	n.d.
%	2,4	0,7	1,5	0,3	1,3	1,8	3,6	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,0	8,6	9,2	8,2	8,3	8,2	8,5	n.d.
%	6,3	7,7	7,0	-10,5	0,3	-0,1	3,1	n.d.
Déflateur, 1997=100	109,2	110,0	111,9	113,2	113,2	114,8	116,0	n.d.
%	0,2	0,7	1,8	1,1	0,1	1,3	1,1	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.